

2025

JANUARI-DECEMBER

Bokslutskommuniké

Acrinova AB (publ)

Acrinova på en minut

Acrinova är ett kunskapsdrivet projekt- och fastighetsbolag, verksamt i södra Sverige med fokus på västra Skåne. Denna dynamiska tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

Vår strategiska inriktning är att äga, bygga samt utveckla fastigheter med hög värdepotential och avkastning. Tillväxt- och avkastningsstrategin innebär att vi investerar i fastigheter som rymmer främst industri och lager men även extern handel och service, kontor och samhällsfunktioner på attraktiva lägen som passar de långsiktigt stabila hyresgäster vi vill samarbeta med. Projekt och nyproduktion kan även innefatta till exempel bostäder med avsikt att säljas för att ta hem projektvinsten.

Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är framgångsfaktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen.

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

FASTIGHETER

12 stycken

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

83,9 procent

BÖRSVÄRDE

456 miljoner kr

FASTIGHETSVÄRDE

0,8 miljarder kr

UTHYRINGSBAR YTA

49 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

589 miljoner kr

AFFÄRSIDÉ

Acrinova ska äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbara värden med hög avkastning.

Genom fastighetsutveckling och tydligt miljöarbete är vi en välkänd aktör som skapar värde för hyresgäster, ägare, medarbetare och miljön. Vår strävan efter utveckling, ökat fastighetsvärde och avkastning gör Acrinova till en attraktiv investeringsmöjlighet.

VISION

Att vara en av de främsta högavkastande värdebyggarna.

KVARTALET'S HÖJDPUNKTER Q4

- Under oktober etablerar Acrinova tillsammans med PJ CH Invest ett gemensamt bolag, Acrihub AB, i syfte att utveckla och kommersialisera flexibla verksamhets- och mötesmiljöer, i linje med bolagets strategi att stärka projektutveckling i egen regi.
- Under kvartalet offentliggörs utfallet av det frivilliga inlösenprogrammet, där drygt en tredjedel av utestående aktier löses in. Inlösenprogrammet innebär en betydande kapitalåterföring till aktieägarna och medför en förändring av antalet aktier och röster i bolaget.
- I november förvärvade bolaget en fullt uthyrd fastighet i Malmö genom en sale-and-leaseback-affär. Förvärvet stärker kassaflödet och kompletterar fastighetsbeståndet efter den tidigare kommunicerade portföljavyttringen till Emilshus.
- I december slutför Acrinova avyttringen av fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg till Emilshus AB.

JANUARI–DECEMBER 2025 I KORTHET

Hysesintäkter uppgick till

125 827 tkr
(157 728)

Driftsöverskottet uppgick till

76 591 tkr
(110 666)

Förvaltningsresultatet uppgick till

29 104 tkr
(49 947)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

59 966 tkr
(35 908)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,94 kr
(0,52)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

2,29 ggr
(2,38)

FINANSIELLA NYCKELTAL	okt-dec 2025	okt-dec 2024	2025	2024
Hysesintäkter, Tkr	11 965	40 616	125 827	157 728
Driftsöverskott, Tkr	5 960	26 449	76 591	110 666
Förvaltningsresultat, Tkr	-3 356	10 911	29 104	49 947
Periodens resultat efter skatt, Tkr	18 936	11 602	59 966	35 908
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr*	823 583	2 015 961	823 583	2 015 961
Balansomslutning, Tkr	1 029 867	2 188 494	1 029 867	2 188 494
Likvida medel, Tkr	151 388	81 149	151 388	81 149
Överskottsgrad, %	49,8	65,1	60,9	70,2
Avkastning på Eget Kapital, %	2,58	1,21	7,88	3,76
Soliditet, %	54,3	44,0	54,3	44,0
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	53,4	48,7	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,71	2,23	2,29	2,38
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån	2,29	2,38	2,29	2,38
Förvaltningsresultat, kr/aktie	-0,07	0,16	0,46	0,73
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning**	0,39	0,17	0,94	0,52
Eget kapital, kr/aktie	12,84	14,03	12,84	14,03
NAV, kr/aktier	13,52	15,03	13,52	15,03

*Fastighetsvärdet inkluderar även värdet för de fastigheter som innehas för försäljning.

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

Q1–Q4

VIKTIGA HÄNDELSE

Q1

28 februari meddelar Acrinova att försäljningen av fastigheten Euron 1 avslutats. Avyttringens totala underliggande fastighetsvärde uppgick till 102 miljoner kronor.

27 mars meddelar Acrinova att byggnationen av en ny lager- och logistikanläggning till HT Emballage har startat i Landskrona.

Q2

4 april offentliggör Acrinova att bolaget ingått avtal med Emilshus AB avseende avyttring av cirka 66 procent av bolagets totala fastighetsinnehav. Acrinova beräknas frånträda merparten av fastigheterna i affären den 1 september 2025, med undantag för tre fastigheter med pågående projekt där frånträde sker så snart samtliga arbeten färdigställts. Detta beräknas ske runt årsskiftet 2025/2026. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 1,4 miljarder kronor.

14 april meddelar Acrinova att bolaget förvärvat fastigheten Landskrona Konstakaren 4.

15 maj offentliggörs att styrelsen i Acrinova AB (publ) avser att föreslå frivilligt inlösenprogram av aktier.

3 juni meddelar Acrinova förändringar i bolagets ledningsgrupp. För att bättre spegla organisationens storlek efter avyttringen justeras ledningsgruppens sammansättning från fem till tre medlemmar.

Q3

16 juli meddelar Acrinova att The Ice Cooperation Nordic AB tecknat ett treårigt avtal avseende lokaler på fastigheten Rausgård 20 i Helsingborg.

1 september meddelas att Acrinova AB (publ) slutfört den tidigare aviserade försäljningen till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Affären omfattar 35 fastigheter, motsvarande cirka 66 procent av Acrinovas

nuvarande fastighetsbestånd, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 1,4 miljarder kronor. Acrinova har frånträtt 32 av de 35 fastigheterna i affären. För de tre återstående fastigheterna pågår färdigställande av projekt innan tillträde sker, vilket beräknas äga rum kring årsskiftet 2025/2026.

2 september offentliggörs att styrelsen i Acrinova föreslår frivilligt inlösenprogram av aktier och fastställs avstämningsdag för andra delen av den utdelning som beslutades av årsstämman 2025.

25 september 2025 hölls en extra bolagsstämma där beslut fattades om inlösenprogrammet samt fondemission för att återställa bolagets aktiekapital efter inlösen.

Q4

1 oktober offentliggör Acrinova att man tillsammans med PJ CH Invest etablerar Acrihub AB. Bolaget ska fokusera på utveckling och kommersialisering av flexibla verksamhets- och mötesmiljöer, i enlighet med Acrinovas strategi att vidareutveckla projektportföljen i egen regi.

21 oktober meddelar Acrinova utfallet av det frivilliga inlösenprogrammet som beslutades av extra bolagsstämma. Inlösenprogrammet omfattade drygt en tredjedel av utestående aktier och innebär en betydande kapitalåterföring till aktieägarna.

14 november meddelar Acrinova att bolaget förvärvat en fullt uthyrd fastighet i Malmö genom en sale-and-leaseback-affär. Förvärvet stärker bolagets kassaflöde och kompletterar den kvarvarande fastighetsportföljen.

25 november offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari–september 2025.

28 november meddelar Acrinova förändring av antalet aktier och röster i bolaget till följd av det genomförda frivilliga inlösenprogrammet. Det totala antalet aktier uppgår här-

efter till 43 537 242 stycken, varav A-aktier 15 039 111 och B-aktier 28 498 131.

3 december meddelar Acrinova att bolaget fullföljt avyttringen av fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

5 februari meddelar Acrinova att bolaget fullföljt avyttringen av Segelflygaren 1 i Landskrona.

Strategisk omställning genomförd – fokus på nästa fas

2025 markerar ett tydligt skifte för Acrinova. Genom genomförda portföljavyttringar, kapitalåterföring och organisatorisk anpassning har vi etablerat en renodlad plattform med fullt fokus på projekt- och fastighetsutveckling i egen regi. Det fjärde kvartalet innebar slutförandet av denna omställning.



Kvartalet i korthet

Fjärde kvartalet präglades av genomförande, konsolidering och positionering för nästa fas. Efter den omfattande portföljavyttringen under tredje kvartalet har fokus legat på att optimera kapitalstruktur, fullfölja beslutade åtgärder och vidareutveckla den kvarvarande verksamheten i linje med bolagets strategi.

Frivilligt inlösenprogram genomfört

Under kvartalet slutfördes det frivilliga inlösenprogram som beslutades vid extra bolagsstämma. Programmet innebar en betydande kapitalåterföring till aktieägarna och har anpassat kapitalstrukturen till bolagets nya inriktning. Balansräkningen är därmed dimensionerad för nuvarande verksamhetsfokus

och ger stabila förutsättningar för fortsatt utveckling.

Aktiv portföljförvaltning

Parallellt har vi fortsatt att aktivt arbeta med portföljen. Under kvartalet förvärvade vi en fullt uthyrd fastighet i Malmö genom en sale-and-leaseback-affär, vilket stärker kassaflödet och bidrar till stabilitet i den kvarvarande fastighetsportföljen. Samtidigt slutfördes överlåtelsen av Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg till Emilshus, vilket markerar avslutningen av ett framgångsrikt utvecklingsprojekt.

Fokus på projektutveckling

Ett viktigt steg under kvartalet var etableringen av det gemensamma bolaget Acrihub AB tillsammans med PJ CH

Invest. Samarbetet syftar till att utveckla och kommersialisera flexibla verksamhets- och mötesmiljöer och markerar ett tydligt fokus på projektutveckling i egen regi. Detta är ett område där vi ser goda möjligheter till långsiktigt värdeskapande.

Vi avslutar 2025 med en renodlad affärsmodell, stärkt finansiell flexibilitet och en tydlig strategisk riktning. Organisationen är anpassad för vår nya storlek och inriktning, och vi har kapacitet att initiera nya projekt och genomföra selektiva förvärv i den takt vi själva finner attraktiv.

Framåtblick

Vi går in i 2026 med tålamod, handlingsutrymme och ett tydligt fokus på avkastning, värde och långsiktig utveckling. Den genomförda strategiska omställningen har medfört ett betydande kapitaltillskott, vilket ger oss goda förutsättningar att investera i högavkastande fastigheter med tydliga projektutvecklingsmöjligheter. Med en stabil grund och en klar strategi ser vi goda förutsättningar för att skapa fortsatt värde för våra aktieägare.

Ulf Wallén, VD

Fastighetsbestånd

Acrinova står finansiellt starkt och strategiskt väl positionerat efter bolagets avyttring av 33 fastigheter under hösten 2025. Acrinova fortsätter framåt och påbörjar en ny resa, med fortsatt fokus på projektutveckling och nya strategiska förvärv. Vi fortsätter att investera långsiktigt i södra Sverige, med tyngdpunkt på västra Skåne.

Basen i Acrinovas fastighetsbestånd kommer fortsatt att vara förvaltningsfastigheter med mindre investeringsbehov, som ger oss stabila kassaflöden och långsiktiga hyresgäster.

I fastighetsbeståndet finns även fastighetsobjekt som har stor utvecklingspotential. Det kan vara vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov, som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Utvecklingen av fastigheten sker i nära samarbete med övriga intressenter för att skapa långsiktigt hållbara värden för både fastigheten, platsen och hyresgästen.

Nyproduktion och projekt är fortsatt en viktig del i Acrinovas framtida utveckling. Vi arbetar med hela kedjan inom fastighetsutveckling, från modernisering av befintliga byggnader till nyproduktion med tydlig miljö- och hållbarhetsprofil i linje med vår Nollvision. Genom åren har vi genomfört flertalet projekt inom lager, logistik, handel och bostäder. Med god marknadskännedom och nära relationer till långsiktiga hyresgäster skapar vi fastigheter som förenar funktion, högt ställda miljökrav och affärsnytta.



Förvaltningsfastigheter

- Har stabila kassaflöden som utgör basen i fastighetsportföljen.
- Är oftast ett mycket långsiktigt innehav.
- Bedöms som färdigutvecklade och har endast mindre eller inget investeringsbehov.
- En förvaltningsfastighet har minst 80 procent i ekonomisk uthyrningsgrad. En fastighet kan kvarstå som förvaltningsfastighet om uthyrningsgraden blir lägre under förutsättning att det beror på mer tillfälliga vakanser.

Förädlingsfastigheter

- Ofta vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov.
- Har omsorgsfullt analyserats och bedöms kunna bli fullt uthyrda.
- Ofta mindre eller inget kassaflöde, men förväntas efter förädling bli lönsamma förvaltningsfastigheter.
- Syftet med förädling är att öka fastighetens värde genom framför allt ökad uthyrningsgrad. Det möjliggörs genom systematisk förbättring av fastighetens estetiska och funktionella egenskaper eller genom att höja dess standard.
- En förädlingsfastighet kan kategoriseras om till en projektfastighet vid projektstart om hela fastigheten inkluderas i projektet.

Projektfastigheter

- En projektfastighet är en fastighet som är under produktion.
- Det kan också handla om obebyggd mark som planeras att bebyggas.
- En projektfastighet genererar inte något kassaflöde innan projektets genomförande.
- Ett projekt kan genomföras på en del av en förvaltnings- eller förädlingsfastighet. Då redovisas fastigheten enligt ursprungskategoriseringen medan projektets värde redovisas under Projektfastigheter.

VÅRA FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet i siffror*

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

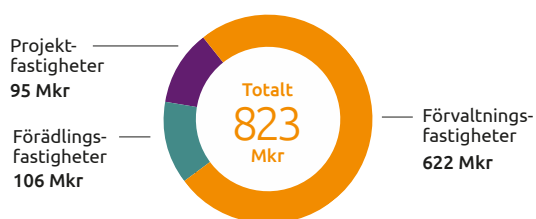
(Tkr)	jan-dec 2025	jan-dec 2024	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Verkligt värde per 1 januari	2 015 961	1 995 250	1 854 325	1 603 550
Förvärv	22 556	79 410	–	79 000
Investeringar	86 500	46 510	148 917	250 736
Försäljningar	-1 346 410	-151 500	–	-92 000
Omklassificering	–	–	9 974	–
Orealiserade värdeförändringar	44 977	46 291	-17 966	13 039
Verkligt värde vid periodens utgång	823 583	2 015 961	1 995 250	1 854 325

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL **

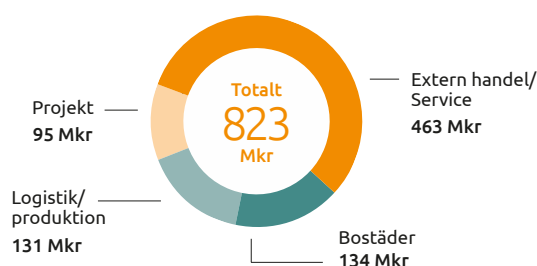
Fastighetsrelaterade nyckeltal - totalt fastighetsbestånd	2025				2024	2023	2022
	Förvaltnings- fastigheter	Förädlings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt			
Uthyrningsgrad, yta %	89,7	43,4	–	71,4	87,1	91,1	89,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	56,6	–	83,9	93,3	94,0	92,9
Hysesvärde, Mkr	44,1	13,7	–	57,9	177,4	168,6	142,8
Hysesintäkt, Mkr	40,8	7,8	–	48,6	165,5	158,4	132,6
Uthyrningsbar yta	29 520	19 272	–	48 792	164 286	158 474	148 415
Ledig yta, kvm	3 028	10 903	–	13 931	21 146	14 062	15 634
Verkligt värde, Mkr	622,3	106,3	94,9	823,6	2 016,0	1 995,3	1 854,3
Antal fastigheter	7	3	2	12	44	40	40
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,7	1,8	–	5,1	5,1	5,3	5,7

** Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 29.

FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE

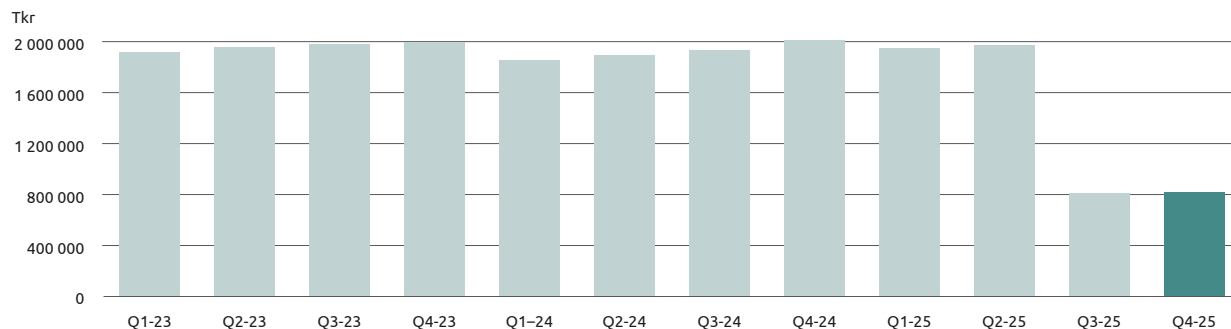


FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



* Redovisad fastighetsinformation inkluderar även de fastigheter som innehas för försäljning.

FASTIGHETSVÄRDE*



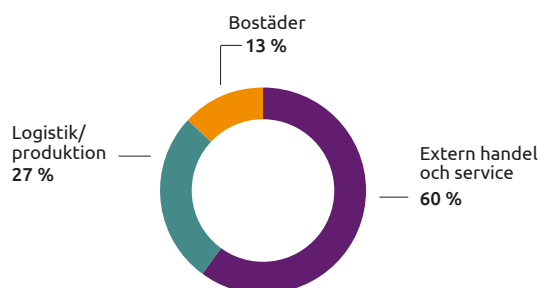
* Redovisad fastighetsinformation inkluderar även de fastigheter som innehas för försäljning.

VÅRA FASTIGHETER

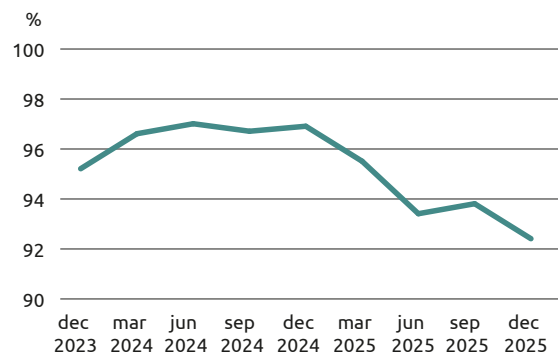
Hyresgäster

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

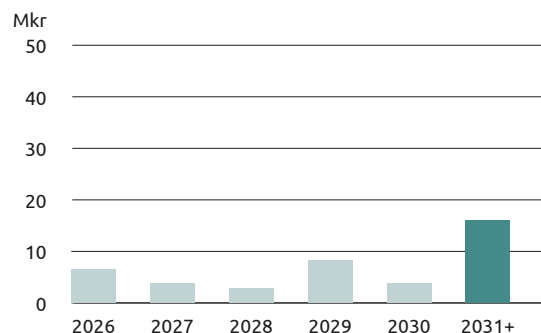
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

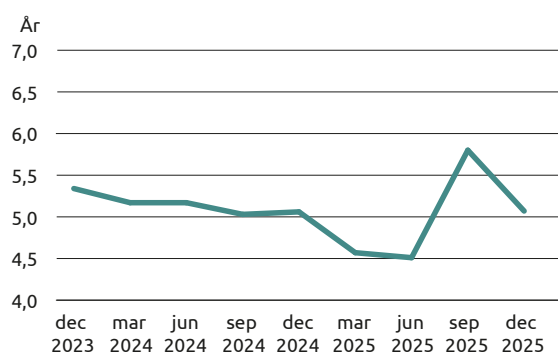


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 7 440 802 kr.

GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID



Informationen om Acrinovas hyresgäster inkluderar även data för de fastigheter som innehas för försäljning under våren 2026.



VÅRA FASTIGHETER

Projektutveckling med nollvision

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



LANDSKRONA

Industri och lager

Området kring E6:ans södra avfart i Landskrona har utvecklats till ett betydande logistiknav med närhet till både nationella och internationella marknader. På fastigheten Segelflygaren 7 utvecklar Acrinova 3 154 kvm till hyresgästen HT Emballage. Byggnaden utrustas med solceller och luftvärmepump för fossilfri drift. Planerat färdigställande i Q1 2026.



HELSINGBORG

Modern industrifastighet

Acrinova förvärvade industrifastigheten Rausgård 20 i april 2024. Förvärvet inkluderade 11 000 kvm mark, en äldre byggnad på 2 800 kvm samt en möjlig byggrätt på upp till 2 000 kvm. Acrinova planerar att utveckla fastigheten. Projektet är i ett tidigt skede, vilket ger framtida hyresgäster stora möjligheter att påverka både utformning och innehåll.

HJÄRUP

Nyproduktion bostäder

I Hjärup pågår Acrinovas hittills största utvecklingsprojekt, omfattande fem bostadskvarter. På fastigheten Hjärup 4:16 planeras en levande och sammanhållen stadsdel med grönområden, torgmiljöer, aktivitetszoner och integrerade dagvattenlösningar. Projektet omfattar cirka 30 000 kvm byggrätter inklusive parkeringshus. Värderingen av byggrätterna har skett med försiktiga antaganden. Arbetet med ny detaljplan fortskrider enligt plan.

LANDSKRONA

Logistik på bästa läge

Acrinova förvärvade fastigheten Konståkaren 4 i Landskrona i februari 2025. Förvärvet inkluderade 5 439 kvm mark. Det finns möjlighet att köpa till ytterligare 4 000 kvm mark från Landskrona stad vid behov. Acrinova ser stora möjligheter att utveckla fastigheten inom lager och logistik. Här har framtida hyresgäster stora möjligheter att påverka utformning och innehåll.

PROJEKTSAMMANSTÄLLNING

	Typ	Projektfas	Färdigställande	Vid färdigställandet		Varav redovisat verkligt värde per 31 dec**
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	
Helsingborg Rausgård 20*	Lager/logistik	Planering	–	2 800	–	1 444
Landskrona Segelflygaren 7	Lager/logistik	Pågående	Kvartal 1 2026	3 154	62 000	60 752
Landskrona Konståkaren 4	Lager/logistik	Framtida projekt	–	–	–	3 809
Staffanstorps Hjärup 4:6* Div	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	27 200
mindre projekt		Framtida projekt	–	–	–	1 739
Summa				35 954	62 000	94 944

* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart.

** 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.

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 2025 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 401 250 tkr (1 076 438). Samtliga räntebärande skulder per 31 december 2025 var lån från kreditinstitut. Den nettoräntebärande skulden var 249 862 tkr (995 289).

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och hade per den 31 december 2025 en snittränta på 3,08 procent (3,42) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 48,7 procent (53,4) per 31 december 2025. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 30,3 procent (49,4) och likvida medel uppgick till 151 388 tkr (81 149) per 31 december 2025.

Finanspolicy

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

Målsättningar i urval	Mål	Utfall 2025-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,7 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	14,5%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,7 år
Andel räntejusteringar inom 1 år	< 60%	34,0%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	34,0%
Antal kreditgivare	>1 st	5 st

Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 85,5 procent (74,4). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,7 år (3,2 år).

Räntebindning

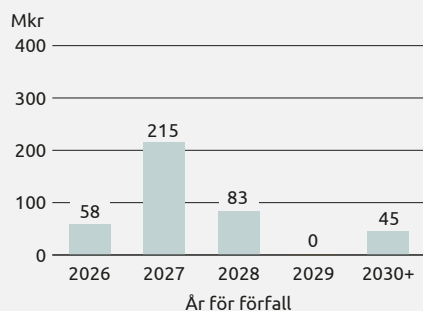
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning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

Den genomsnittliga räntan per 31 december 2025 var 3,08 procent (3,42) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,7 år (2,1 år).

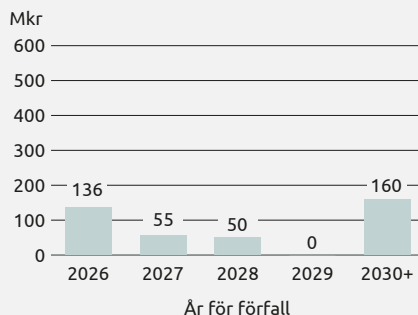
Finansiella riskbegränsningar

För att säkerställa en finansiell stabilitet i bolaget har Acrinova, som ett komplement till finanspolicyn, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är räntetäckningsgrad (rullande 12 månader) – långsiktigt ej mindre än 2 ggr, belåningsgrad – långsiktigt ej över 63 procent och soliditet – långsiktigt minst 30 procent. Per 31 december 2025 var räntetäckningsgraden 2,29 ggr (2,38), belåningsgrad 48,7 procent (53,4) och soliditet 54,3 procent (44,0).

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



Aktien och ägarförteckning

A-aktier och B-aktier

Acrinova har två aktieslag, A-och B-aktier, sedan den extra bolagsstämma 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 den 31 december 43 537 242 aktier, varav 15 039 111 A-aktier och 28 498 131 B-aktier. Bolagets aktiekapital är ca 23 083 tkr och varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,53 kr.

Företrädes och kvittningsemission

Under 2025 har inga emissioner genomförts.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 13,70 kr den 15 oktober och den lägsta var 10,10 kr den 14 november. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 12,20 kr den 1 oktober och lägsta var 9,46 kr den 28 och 30 oktober. Sista stängningskurs den 30 december var 10,45 kr (ACRI A) och 10,50 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 456 Mkr per

31 december 2025. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 13,52 kr per aktie (15,03) och totalt till 589 Mkr (1 031).

Utdelning och inlösenprogram

Årsstämman 2025 beslutade att en utdelning till aktieägarna om totalt 1,40 kronor per aktie fördelat på två utbetalningstillfällen lämnas för räkenskapsåret 2024, den första utbetalningen genomfördes i maj 2025 och den andra i september 2025.

Vid en extra bolagsstämma den 25 september 2025 beslutades det om ett frivilligt inlösenprogram i syfte att skifta ut likvida medel till Bolagets aktieägare. Detta har kommunicerats via en kommuniké den 25 september 2025. Inlösenprogrammet genomfördes under oktober 2025.

Inför årsstämman 2026 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,50 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2025.

Optionsprogram

Acrinova har inga utestående optionsprogram.

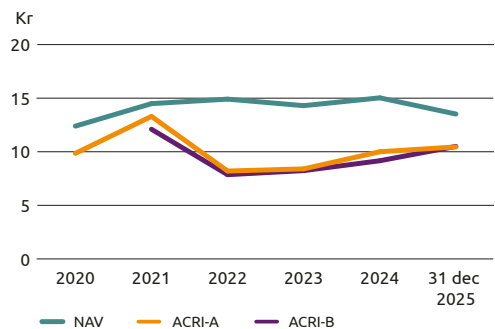
Handelsplats:	Nasdaq Stockholm, Small Cap
Kortnamn:	ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN:	SE0015660014
Acrinova B ISIN:	SE0015660030

Data per aktie	okt-dec 2025	okt-dec 2024	2025	2024	2023
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	-0,07	0,16	0,46	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,43	0,17	0,94	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	12,84	14,03	12,84	14,03	14,00
NAV, kr/aktie	13,52	15,03	13,52	15,03	14,30
Utestående aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	68 566 156
Genomsnittligt antal aktier	48 978 310	68 566 156	63 628 946	68 566 156	67 658 203

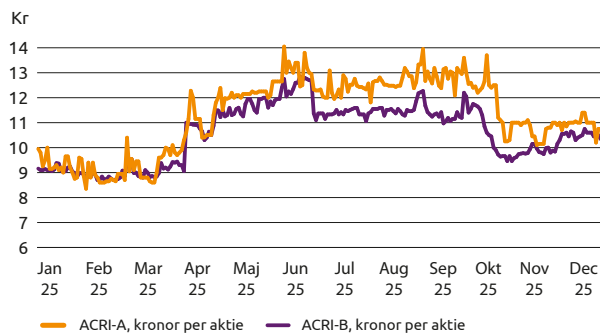
* Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2025-12-31



BÖRSUTVECKLING 2025-01-01–2025-12-31



Aktieägarlista 2025-12-31

Namn	ACRI A	ACRI B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	3 265 042	4 728 775	20,9	18,4
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	2 876 759	4 345 888	18,5	16,6
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA STRAND	2 001 275	3 571 054	13,2	12,8
OLAVIA AB	1 009 935	774 872	6,1	4,1
ADB INVEST AKTIEBOLAG	389 617	762 760	2,6	2,7
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	383 652	660 910	2,5	2,4
EWERLÖF, MARIA	333 156	0	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGS AKTIEBO	277 930	488 079	1,8	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	251 068	218 244	1,5	1,1
JAH AB	203 125	436 581	1,4	1,5
ÖVRIGA (ca 2 982 ST)	4 047 552	12 510 968	29,6	38,0
TOTALT	15 039 111	28 498 131	100,0	100,0

Intjäningsförmåga

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

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

Tkr	31 dec 2025	30 sept 2025	30 jun 2025	31 mars 2025	31 dec 2024
Hyresvärde	54 562	65 607	178 300	177 224	178 194
Vakanser	-9 511	-8 952	-16 273	-14 223	-11 958
Hyresintäkter	45 051	56 655	162 027	163 000	166 236
Fastighetskostnader	-19 381	-20 938	-49 557	-50 309	-50 340
Driftsöverskott	25 670	35 717	112 470	112 691	115 896
Central administration	-12 614	-11 670	-20 022	-21 772	-21 772
Finansnetto	-8 847	-13 511	-35 702	-35 270	-36 914
FÖRVALTNINGSRESULTAT	4 209	10 536	56 746	55 649	57 210

Flerårsöversikt

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

Finansiella nyckeltal	okt-dec 2025	okt-dec 2024	2025	2024	2023
Hyresintäkter, Tkr	11 965	40 616	125 827	157 728	143 345
Driftsöverskott, Tkr*	5 960	26 449	76 591	110 666	92 641
Förvaltningsresultat, Tkr**	-3 356	10 911	29 104	49 947	38 935
Periodens resultat efter skatt, Tkr	18 936	11 602	59 966	35 908	7 764
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr ***	823 583	2 015 961	823 583	2 015 961	1 995 250
Balansomslutning, Tkr	1 029 867	2 188 494	1 029 867	2 188 494	2 163 315
Likvida medel, Tkr	151 388	81 149	151 388	81 149	43 058
Utestående aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	68 566 156
Genomsnittligt antal aktier	48 978 310	68 566 156	63 628 946	68 566 156	67 658 203
Överskottsgrad, %	49,8	65,1	60,9	70,2	64,6
Avkastning på Eget Kapital, %	2,58	1,21	7,88	3,76	0,82
Soliditet, %	54,3	44,0	54,3	44,0	43,8
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	53,4	48,7	53,4	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	-0,71	2,23	2,29	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,29	2,38	2,29	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	-0,07	0,16	0,46	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ****	0,39	0,17	0,94	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	12,84	14,03	12,84	14,03	13,81
NAV, kr/aktie	13,52	15,03	13,52	15,03	14,30

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

** Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

***Fastighetsvärdet inkluderar även värdet för de fastigheter som innehas för försäljning.

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

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2024.

Det fortsatt oroliga världsläget kan komma att påverka ekonomin negativt. Lägre tillväxt, störningar i leveranskedjor samt prisvariationer på råvarumarknaderna gör att det finns en risk att fastighetsprojekt kan bli försenade och dyrare än planerat.

Ränteläget i Sverige har en betydande inverkan på fastighetsmarknaden. Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån samt har en majoritet av banklånen räntesäkrade. Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 december 2025, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka 1 362 tkr kronor på årsbasis.

Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet, vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen. Inga övriga väsentliga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2024.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 februari 2026.

Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90
ulf.wallen@acrinova.se

Cecilia Randau, CFO

076 558 09 98
cecilia.randau@acrinova.se

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025	2026-04-01
Kvartalsrapport Q1 2026	2026-05-05
Årsstämma 2026	2026-05-06
Kvartalsrapport Q2 2026	2026-08-13
Kvartalsrapport Q3 2026	2026-11-05
Bokslutskommuniké 2026	2027-02-26

Avlämnande av bokslutskommuniké

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

Malmö den 26 februari 2026

Claes Olsson
Styrelsens ordförande

Peter Åman
Styrelseledamot

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Alexander Svedulf
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2025 okt-dec 3 mån	2024 okt-dec 3 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	11 965	40 616	125 827	157 728
Övriga intäkter	754	609	2 321	1 976
INTÄKTER	12 719	41 225	128 148	159 704
Driftskostnader	-3 871	-8 857	-28 331	-29 409
Reparation och underhåll	-993	-2 635	-13 267	-8 434
Fastighetsskatt	-310	-1 132	-3 733	-4 252
Fastighetsadministration	-1 585	-2 152	-6 226	-6 943
Fastighetskostnader	-6 759	-14 776	-51 557	-49 038
DRIFTSÖVERSKOTT	5 960	26 449	76 591	110 666
Central administration	-7 234	-5 019	-24 944	-19 388
Resultat från andelar i intresseföretag	-95	-1 598	76	-4 774
Finansiella intäkter	1 220	273	2 773	1 706
Finansiella kostnader	-3 207	-9 194	-25 392	-38 263
FÖRVALTNINGSRESULTAT	-3 356	10 911	29 104	49 947
Nedskrivning goodwill	–	–	-32 519	–
Nedskrivning finansiella tillgångar	–	-1 211	-1 000	-1 211
Resultat från försäljning av intresseföretag	–	-8 150	–	-8 150
Hysesgaranti	–	–	-7 447	–
Värdeförändring derivat	628	6 751	-10 934	-8 932
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	36 663	15 352	36 588	35 548
RESULTAT FÖRE SKATT	33 935	23 653	13 792	67 201
Aktuell skatt	-196	-901	-3 098	-5 320
Uppskjuten skatt	-14 803	-11 150	49 272	-25 973
PERIODENS RESULTAT	18 936	11 602	59 966	35 908
Hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	18 936	11 602	59 966	35 908
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,39	0,17	0,94	0,52

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

Kommentarer Resultat

Som tidigare kommunicerats har Acrinova per den 1 september avyttrat 32 av bolagets totalt 43 fastigheter och under Q4 avyttrades ytterligare en fastighet kopplad till samma affär. Den omfattande avyttringen har påverkat jämförelsetalen mellan åren, såväl i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödet samt övriga nyckeltal. De två sista fastigheterna tillhörande affären förväntas avyttras under våren 2026.

Januari-december 2025

Intäkter

De totala intäkterna för perioden januari till december 2025 minskade med 31 556 tkr (-19,8 procent) och uppgick till 128 148 tkr (159 704). Förändringen av intäkterna är hänförlig till förvärv och avyttringar under perioden, årlig indexuppräknings samt förändring av vakanser. Av den totala intäktsminskningen på 31 556 tkr svarar nettoeffekten av förvärv och avyttringar för 26 011 tkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 83,9 procent (93,3) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheter uppgick till 92,4 procent (96,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 2 519 tkr och uppgick till -51 557 tkr (-49 038). Kostnadsökningen är till övervägande del hänförlig till förvärvade och avyttrade fastigheter och nettoeffekten av köpta och sålda fastigheter uppgick till -1 524 tkr. Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration.

Driftsöverskott

Det ackumulerade driftsöverskottet för 2025 uppgick till 76 591 tkr (110 666), en minskning med 34 075 tkr, varav 27 535 tkr är hänförligt till förvärv och avyttringar under perioden.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 29 104 tkr (49 947), vilket är en minskning med 20 843 tkr där avyttrade fastigheter svarar för 20 700 tkr.

I kostnaderna för central administration ingår kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte är direkt allokerade till fastighetsförvaltning. Kostnaderna för central administration uppgick till 24 944 tkr (19 388), ökningen innehåller kostnader kopplade till en minskad bolagsstruktur.

Finansnettot uppgick till -22 619 tkr (-36 557), en minskning med 13 938 tkr jämfört med samma period förra året. Lägre räntenivå och avyttrade bolag har bidragit till den positiva avvikelser. I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Den totala räntebärande skulden per 31 december 2025 uppgick till 401 250 tkr (1 076 438).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 13 792 tkr (67 201). Resultatet är belastat med kostnader av engångskaraktär med totalt 39 966 tkr, bestående av nedskrivning av goodwill på 32 519 tkr samt en lämnad vakansgaranti på 7 447 tkr. Båda kostnaderna är hänförlig till avyttringsaffären.

Värdeförändring av derivat uppgick till -10 934 tkr (-8 932), fördelat på realiserad värdeförändring på 181 tkr (0) och realiserad värdeförändring på -11 115 tkr (-8 932). Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 36 588 tkr (35 548), fördelat på realiserade värdeförändringar -8 388 tkr (-10 743) och realiserade värdeförändringar 44 976 tkr (46 291 tkr). Under våren 2026 kommer de kvarstående två fastigheterna som ingår i denna större affär att avyttras.

De realiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare under avsnittet för Redovisning – och värderingsprinciper för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 59 966 tkr (35 908), en ökning med 24 058 tkr.

Aktuell skatt på periodens resultat uppgick till -3 098 tkr (-5 320) och uppskjuten skatt uppgick till 49 272 tkr (-25 973). Återföring av uppskjuten skatt på grund av avyttring av fastigheter har påverkat resultatet positivt med 62 812 tkr (8 581). Den uppskjutna skatten är hänförlig till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

Oktober-december 2025

Intäkterna för kvartalet uppgick till 12 719 tkr (41 225), en minskning med 28 506 tkr. Minskningen är till största delen hänförlig till de avyttrade fastigheterna.

Fastighetskostnaderna uppgick till -6 759 tkr (-14 776), en minskning med 8 017 tkr. Minskningen förklaras till största delen av de avyttrade fastigheterna.

Kvartalets driftsöverskott uppgick till 5 960 tkr (26 449).

Finansnettot uppgick till -1 987 tkr (-8 921). Det förbättrade finansnettot förklaras av en lägre räntenivå och avyttrade fastigheter.

Förvaltningsresultatet för perioden oktober till december 2025 uppgick till -3 356 tkr (10 911).

Värdeförändring av derivat uppgick till 628 tkr (6 751).

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 36 663 tkr (15 352), fördelat på realiserad värdeförändring -8 354 tkr (0) och realiserad värdeförändring 45 017 tkr (15 352).

Resultatet före skatt uppgick till 33 935 tkr (23 653). Aktuell skatt på kvartalets resultat uppgick till -196 tkr (-901) och uppskjuten skatt -14 803 tkr (-11 150).

Kvartalets resultat uppgick till 18 936 tkr (11 602).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR		
Tkr	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Goodwill	–	32 519
Förvaltningsfastigheter	709 892	2 015 961
Maskiner och inventarier	330	543
Andelar i intresseföretag	5 140	5 064
Nyttjanderättstillgångar	1 523	4 352
Derivat	8 966	19 208
Övriga långfristiga fordringar	3 437	4 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	729 289	2 082 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kundfordringar	900	1 741
Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	113 691	–
Övriga fordringar	24 580	5 556
Skattefordran	2 694	–
Derivat	–	1 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 324	15 878
Likvida medel	151 388	81 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	300 578	106 310
SUMMA TILLGÅNGAR	1 029 867	2 188 494

* Förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder som innehas för försäljning särredovisas enligt IFRS 5, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	23 083	22 855
Övrigt tillskjutet kapital	196 603	564 255
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	339 125	375 151
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	558 811	962 261
SUMMA EGET KAPITAL	558 811	962 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	38 004	87 276
Övriga avsättningar/garantier	6 193	–
Räntebärande skulder till kreditinstitut	342 913	800 872
Derivat	979	2 272
Övriga skulder	820	3 962
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	388 909	894 382
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	27 200	275 566
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	31 137	–
Leverantörsskulder	8 914	12 622
Skatteskulder	–	2 218
Övriga skulder	2 016	7 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 880	33 574
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	82 147	331 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 029 867	2 188 494

* Förvaltningsfastigheter och räntebärande skulder som innehas för försäljning särredovisas enligt IFRS 5, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd

Det totala värdet för fastigheterna uppgick till 823 583 tkr (2 015 961) per den 31 december 2025, fördelat på Förvaltningsfastigheter 709 892 tkr (2 015 961) och Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning 113 691 tkr (0). Fördelningen mellan Förvaltningsfastigheter och Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning förändrades av försäljningen av fastigheter till Emilshus AB med beräknat tillträde under våren 2026, se mer information under Redovisnings- och värderingsprinciper.

Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2025-12-31 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader. De externa värderingarna har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2025-12-31. Av det totala beståndet har alla utom en fastighet värderats externt under det sista kvartalet. De interna och externa värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De interna värderingarna är styrande och slutgiltig värdebedömning fastställs av Acrinovas styrelse. För mer information om tillvägagångssätt vid värderingar se Redovisnings- och värderingsprinciper sida 27.

Under kvartalet har fastigheten Flygbilden 1 i Malmö förvärvats och Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 31 december till 5 140 tkr (5 064) och avser intresseföretaget Fastighets AB Trävaran 12.

Fordringar

Övriga kortfristiga fordringar per 31 december 2025 uppgick till 24 580 tkr (5 556), ökningen beror på ännu ej reglerad köpeskilling.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 151 388 tkr (81 149) per 31 december.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2025 till 38 004 tkr (87 276), varav 1 973 tkr (7 210) utgjordes av uppskjuten skattefordran och 39 977 tkr (94 485) av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat och den uppskjutna skattefordran är i huvudsak hänförlig till underskottsavdrag.

Skulder

De totala räntebärande skulderna i koncernen uppgick 31 december 2025 till 401 250 tkr (1 076 438), samtliga räntebärande skulder avsåg skulder till kreditinstitut. De räntebärande skulderna är uppdelade mellan räntebärande skulder 370 113 tkr (1 076 438) och räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning 31 137 tkr (0).

Minskningen av räntebärande skulder beror på att lån lösts i samband med avyttringar.

Belåningsgraden uppgick till 48,7 procent (53,4). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 11.

Övriga avsättning och garantier på 6 193 tkr avser garantiåtagande kopplat till överlåtelseavtalet avseende avyttring av fastigheter.

Övriga långfristiga skulder uppgick per 31 december till 820 tkr (3 962). Långfristiga leasingskulder ingår i övriga långfristiga skulder med 502 tkr (2 759).

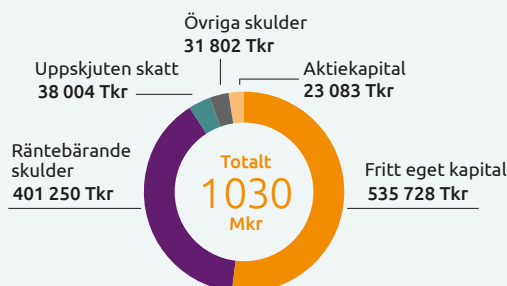
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 31 december till 2 016 tkr (7 871). Kortfristiga leasingskulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 1 021 tkr (1 594).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 31 december till 558 811 tkr (962 261). Skillnaden i eget kapital beror på periodens redovisade resultat, utbetald utdelning samt effekt av det frivilliga inlösenprogram av aktier som genomförts under hösten 2025.

Soliditeten per 31 december 2025 uppgick till 54,3 procent (44,0) och avkastning på eget kapital för perioden januari–december 7,88 (3,76). NAV, kr/aktie, per 31 december var 13,52 kr/aktie (15,03).

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2024-01-01	22 855	564 255	359 813	946 923
SUMMA TOTALRESULTAT			35 908	35 908
Utdelning			-20 570	-20 570
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	-20 570	-20 570
EGET KAPITAL 2024-12-31	22 855	564 255	375 151	962 261
SUMMA TOTALRESULTAT			59 966	59 966
Inlösen aktier	-8 342	-359 082		-367 424
Fondemission	8 570	-8 570		–
Utdelning			-95 992	-95 992
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	228	-367 652	-95 992	-463 416
EGET KAPITAL 2025-12-31	23 083	196 603	339 125	558 811

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2025 okt-dec 3 mån	2024 okt-dec 3 mån	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	33 935	23 652	13 792	67 201
Betald skatt	1 172	3 412	-7 024	-3 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-23 683	-12 229	24 198	-12 995
SUMMA	11 424	14 835	30 966	50 318
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av rörelsefordringar	1 657	-7 368	-215 839	5 129
Förändring av rörelseskulder	625	7 223	522 606	5 615
SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	2 282	-145	306 767	10 744
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	13 706	14 690	337 733	61 062
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Avyttring av fastigheter *	28 818	–	327 690	23 058
Förvärv av fastigheter	-18 804	-49 166	-22 613	-61 808
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-10 694	-9 348	-86 500	-48 530
Förändring av finansiella tillgångar	–	-475	–	-475
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-680	-58 989	218 577	-87 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyupplåning räntebärande skulder	–	374 854	104 730	411 776
Amortering räntebärande skulder *	-2 604	-297 224	-125 556	-319 105
Amortering leasingskuld	-280	-331	-1 828	-7 317
Utdelning	–	-10 285	-95 992	-20 570
Inlösen av aktier	-367 425	–	-367 425	–
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-370 309	67 014	-486 071	64 784
PERIODENS KASSAFLÖDE	-357 283	22 715	70 239	38 091
Ingående likvida medel	508 671	58 434	81 149	43 058
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	151 388	81 149	151 388	81 149

* Bolaget nettoredovisar realisationsresultat från och med kvartal 3 2024, jämförelsetalen har räknats om.

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–december 2025 var positivt och uppgick till 70 239 tkr (38 091).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 337 733 tkr (61 062) för hela perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 218 577 tkr (-87 755) för januari–december. Avyttring av förvaltningsfastighet

via dotterbolag har påverkat kassaflödet positivt med 327 690 tkr (23 058). Investeringar i fastigheter samt nybyggnadsprojekt uppgick till -86 500 tkr (-48 530).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -486 071 tkr (64 784) för perioden januari–december varav utdelning till aktieägare uppgick till -95 992 tkr (-20 570) och inlösen av aktier -367 425 tkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	4 227	3 972
INTÄKTER	4 227	3 972
Övriga externa kostnader	-10 033	-7 544
Personalkostnader	-7 710	-7 013
KOSTNADER	-17 743	-14 557
RÖRELSERESULTAT	-13 516	-10 585
Resultat från andelar i intresseföretag	–	-13 701
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-28 500	-5 800
Resultat från andelar i koncernföretag	161 948	–
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag	247 094	–
Värdeförändring finansiell fordran	-1 000	-1 211
Värdeförändring derivat	1 293	1 879
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 666	26 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 867	-10 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	379 118	-13 271
Bokslutsdispositioner	-2 777	10 500
RESULTAT FÖRE SKATT	376 341	-2 771
Aktuell skatt	–	-4
Uppskjuten skatt	-266	-387
PERIODENS RESULTAT	376 075	-3 162

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR		
Tkr	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	281 084	616 879
Andelar i intresseföretag	4 581	4 581
Övriga långfristiga fordringar	3 437	4 537
Uppskjuten skattefordran	202	468
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	289 304	626 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	289 304	626 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	–	15
Fordringar hos koncernföretag	57 646	174 518
Skattefordran	457	471
Övriga fordringar	20 591	1 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 360	3 931
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	80 054	180 371
Kassa och bank	150 632	65 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	230 687	245 478
SUMMA TILLGÅNGAR	519 991	871 943

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL		
BUNDET EGET KAPITAL		
Aktiekapital	23 083	22 855
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	23 083	22 855
FRITT EGET KAPITAL		
Överkursfond	195 327	562 978
Balanserat resultat	-163 231	-64 074
Periodens resultat	376 075	-3 162
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	408 171	495 742
SUMMA EGET KAPITAL	431 254	518 596
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Övriga avsättningar/garantier	6 193	–
Långfristig skuld derivat	979	2 273
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	7 172	2 273
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till koncernföretag	77 297	349 028
Leverantörsskulder	1 623	301
Övriga skulder	407	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 238	1 520
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	81 565	351 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	519 991	871 943

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–december 2025 uppgick till 4 227 tkr (3 972) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till 376 075 tkr (-3 162). Periodens resultat är positivt påverkat av utdelning från koncernföretag samt realisationsvinst vid avyttring av andelar i dotterföretag.

Finansiella anläggningstillgångar per 31 december uppgick till 289 304 tkr (626 465), minskningen beror på försäljning av andelar i koncernföretag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Acrinova upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS Redovisningsstandards, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de godkännts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

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

Segmentsrapportering

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

Driftsöverskott

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

Förvaltningsfastigheter

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

Tillvägagångssätt fastighetsvärdering

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. 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 delårsboks slutets balansdag.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Om något skulle indikera en väsentlig värdetförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning

Acrinova AB (publ) har under andra kvartalet 2025 ingått avtal med Emilshus AB avseende avyttring av cirka 66 procent av bolagets totala fastighetsinnehav. Acrinova AB (publ) frånträdde 32 av 35 fastigheter den 1 september 2025 och ytterligare 1 fastighet den 1 december.

I enlighet med IFRS 5 har förvaltningsfastigheterna och de räntebärande skulderna hänförliga till de resterande två förvaltningsfastigheter klassificerats som tillgångar respektive skulder som innehas för försäljning per balansdagen. Det verkliga värdet för de aktuella förvaltningsfastigheterna och de räntebärande skulderna avseende förvaltningsfastigheterna redovisas separat i balansräkningen.

Övriga upplysningar

Hyresintäkter

Kontrakts-förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-årsvärde	Andel av värdet
2026	11	6 540 908	16%
2027	4	3 783 091	9%
2028	7	2 735 235	7%
2029	5	8 215 275	20%
2030	2	3 789 569	9%
2031+	10	16 058 470	39%
Summa	39	41 122 548	100%
Tillsvidarekontrakt	69	7 440 802	

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 fastighets-skatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten. Bolagets tills-vidarekontrakt avser i huvudsak bostäder.

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

Hyresreduktioner periodiseras linjärt över hela den aktuella kontrakt-sperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. För-ändringar i driftsnettot och avkastningskraven påverkar de redovisade fastighetsvärdena. För mer information kring värdering, se Redovis-nings- och värderingsprinciper på sidan 27 samt årsredovisning 2024.

Avkastningskrav per 2025-12-31

Fastighetstyp	Direktavkastnings-krav initialt, %	Direktavkastnings-krav restvärde, %
Extern handel/service	5,23–6,44	5,72–6,90
Bostäder	3,25–4,10	4,53–4,60
Logistik/produktion	5,24–7,12	6,51–8,19

Avkastningskrav per 2024-12-31

Fastighetstyp	Direktavkastnings-krav initialt, %	Direktavkastnings-krav restvärde, %
Extern handel/service	5,33–8,71	5,96–7,25
Bostäder	4,27–4,77	4,43–4,45
Samhällsfastigheter	6,03	5,90
Kontor	5,56–7,92	5,38–6,95
Logistik/produktion	4,67–8,40	6,25–7,90

Verkligt värde på finansiella instrument

Acrinova tillämpar inte säkringsredovisning. Alla derivat marknadsvär-deras enligt IFRS 13 och redovisas som värdeförändringar på derivat.

Värdet på derivaten per 31 december 2025 var 7 987 tkr. Värdet per 31 december 2024 var 18 921 tkr, vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för januari–december 2025 på -11 115 tkr (-8 932) och en realiserad värdeförändring på 181 tkr (0). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen som långfristig fordran med 8 966 tkr (19 208), kortfristig fordran med 0 tkr (1 985) samt under långfristiga skulder med -979 tkr (-2 272).

Löpande betalflöden som härrör till räntederivaten ingår i förvaltnings-reultatet.

Aktivering av räntor

Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffnings-värdet och aktiveras under produktionstiden. Under januari–december 2025 har det aktiverats 204 tkr (0) i räntor för pågående projekt.

Tomträttsavgäld

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomt-rättsavgälder. Dessa kostnader uppgår för perioden januari–december 2025 till 120 tkr (427). Kostnader för tomträttsavgälder har minskat eftersom Acrinova under 2024 köpt ut 5 tomträtter i Landskrona samt att Bolaget sedan 1 september 2025 inte längre äger fastigheter med tomtträtt.

Transaktioner med närstående

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även konsultarvo-de avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 333 tkr (782) betalats ut för perioden januari–maj till bolagets tidigare styrelseordförandes bolag. Vidare har en av styrelseledamöterna och tidigare styrelseordförande genom gemen-samt ägt bolag fakturerat konsultarvode avseende fastighetsavyttring på 800 tkr (0).

Under januari–december 2025 har Acrinova sålt tjänster för 60 tkr (60) till ett intressebolag.

Medarbetare

Per 31 december 2025 var antalet anställda 8 st (8) varav 5 st kvinnor (5).

Avrundningar

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

Jämförelsetal

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–december 2024 och för balansposter 31 december 2024.

Transaktioner

Den 4 april offentliggjorde Acrinova att bolaget ingått avtal med Emils-hus AB avseende avyttring av 66,3 procent av bolagets totala fastig-hetsinnehav, sett till bokfört värde per 31 december 2024. Den 1 sep-tember 2025 frånträdde Acrinova 32 av de 35 avtalade fastigheterna till Emilshus AB och den 1 december 2025 ytterligare en fastighet.

Transaktionens totala underliggande fastighetsvärde uppgår till 1 400 Mkr med avdrag för latent skatt om 40 Mkr. Avyttringen genomfördes/ kommer att genomföras genom överlåtelse av samtliga aktier i 33 direkt och indirekt helägda dotterbolag som är lagfarna ägare till 35 fastigheter, alternativt inskrivna tomträttsinnehavare, och vars enda tillgångar består av fastigheterna. Fastigheterna utgörs huvudsakligen av lager och industrilokaler och omfattar en sammanlagd total uthyr-ningsbar yta om cirka 124 000 kvm. Fastigheternas årliga hyresvärde beräknas uppgå till cirka 124 Mkr.

Den 14 november förvärvas fastigheten Flygbilden 1 Malmö.

Kommande transaktioner

Segelflygaren 1 i Landskrona frånträdde i början av februari och Björnen 3 i Landskrona beräknas frånträdas under våren 2026.

Händelser efter balansdagen

Den 5 februari meddelar Acrinova att fastigheten Segelflygaren 1 i Landskrona frånträtts. Fastigheten ingår i affären med Emilshus AB.

Definitioner

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

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

Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
BÖRSVÄRDE	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek.
DRIFTSÖVERSKOTT	Bolagets intäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader, även kallat driftnetto. Driftsöverskottet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
EGET KAPITAL PER AKTIE, KR	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Summan av driftsöverskott, central administration, resultat från andelar i intresseföretag samt finansnetto exklusive värdeförändringar på finansiella tillgångar. Förvaltningsresultatet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
GENOMSnittlig KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSnittlig KONTRAKTSLÄNGD, ÅR	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.
NAV, KR/AKTIE	Substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per aktie.
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på bolagets skuldnivå.
RESULTAT PER AKTIE, KR*	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (exklusive tomt-rättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
SOLIDITET, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
TOTALT SUBSTANSVÄRDE	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
ÖVERSKOTTSGRAD	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet används för att belysa förvaltningens lönsamhet före det att central administration, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras enligt IFRS.

Härledning alternativa nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Acrinova presenterar i delårsrapporten för januari–december 2025.

Tkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Överskottsgrad, %*					
Driftsöverskott	5 960	26 449	76 591	110 666	92 641
Hysesintäkter	11 965	40 616	125 827	157 728	143 345
	49,8%	65,1%	60,9%	70,2%	64,6%
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat efter skatt	18 936	11 602	59 966	35 908	7 764
Genomsnittligt eget kapital	733 055	956 460	760 536	954 592	944 109
	2,58%	1,21%	7,88%	3,76%	0,82%
Soliditet, %					
Eget kapital	558 811	962 261	558 811	962 261	946 923
Balansomslutning	1 029 867	2 188 494	1 029 867	2 188 494	2 163 315
	54,3%	44,0%	54,3%	44,0%	43,8%
Belåningsgrad fastigheter, %					
Räntebärande skulder	401 250	1 076 438	401 250	1 076 438	1 092 317
Fastighetsvärde ***	823 583	2 015 961	823 583	2 015 961	1 995 250
	48,7%	53,4%	48,7%	53,4%	54,7%
Nettobelåningsgrad fastigheter %					
Räntebärande skulder	401 250	1 076 438	401 250	1 076 438	1 092 317
Återläggning av likvida medel	-151 388	-81 149	-151 388	-81 149	-43 058
Fastighetsvärde ***	823 583	2 015 961	823 583	2 015 961	1 995 250
	30,3%	49,4%	30,3%	49,4%	52,6%
Räntetäckningsgrad, ggr **					
Förvaltningsresultat	-3 356	10 911	29 104	49 947	38 935
Räntenetto	-1 987	-8 921	-22 618	-36 557	-33 653
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	30	53	120	427	829
Räntenetto exkl tomträtt	-1 957	-8 868	-22 498	-36 130	-32 824
	-0,71	2,23	2,29	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**					
Förvaltningsresultat	29 104	49 947	29 104	49 947	38 935
Räntenetto	-22 618	-36 557	-22 618	-36 557	-33 653
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	120	427	120	427	829
Räntenetto exkl tomträtt	-22 498	-36 130	-22 498	-36 130	-32 824
	2,29	2,38	2,29	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**					
Förvaltningsresultat	-3 356	10 911	29 104	49 947	38 935
Genomsnittligt antal aktier	48 978 310	68 566 156	63 628 946	68 566 156	67 658 203
	-0,07	0,16	0,46	0,73	0,58
Periodens resultat, kr/aktie					
Periodens resultat efter skatt	18 936	11 602	59 966	35 908	7 764
Genomsnittligt antal aktier	48 978 310	68 566 156	63 628 946	68 566 156	67 658 203
	0,39	0,17	0,94	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie					
Eget kapital	558 811	962 261	558 811	962 261	946 923
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	68 566 156
	12,84	14,03	12,84	14,03	13,81
NAV, kr/aktie					
Eget kapital	558 811	962 261	558 811	962 261	946 923
Uppskjuten skatt	38 004	87 276	38 004	87 276	61 303
Derivat	-7 987	-18 922	-7 987	-18 922	-27 853
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	68 566 156
	13,52	15,03	13,52	15,03	14,30

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

** Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

*** Fastighetsvärdet inkluderar även värdet för de fastigheter som innehas för försäljning.

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
Helsingborg Rausgård 20	3 526	3 247	1 659 701	811 750	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	6 232	9 259 276	4 304 938	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	42	1 368 660	68 433	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	384	19 451 563	249 600	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 3	5 312	1 168	5 030 404	628 821	Extern handel och Service
Landskrona Konståkaren 4	0	0	0	0	Logistik/produktion
Landskrona Segelflygaren 7	0	0	0	0	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 493 348	0	Extern handel och Service
Lund Markören 7	2 455	909	7 620 502	1 489 627	Extern handel och Service
Malmö Flygbilden 1	1 510	0	1 988 450	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 805 085	834 000	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	525	6 187 309	913 779	Bostäder
SUMMA	48 792	13 931	57 864 298	9 300 948	



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