

Årsredovisning

2025



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 UTHYRINGSGRAD

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.

OM ACRINOVA

Acrinova på en minut	2
Året i korthet	4
Vd-kommentar	6

FASTIGHETER & PROJEKT

Fastighetsbestånd	8
Fastighetsbeståndet i siffror	9
Projektutveckling med nollvision	11
Projektsammanställning	12

ACRINOVAS KUNDER

Stabila hyresgäster	14
---------------------------	----

HÅLLBARHET

Acrinovas hållbarhetsarbete	15
Våra fokusområden	16
Hållbarhetsmål	17
Hållbarhetsstyrning	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	20
Resultat	22
Balansräkning	23
Kassaflöde	23
Moderbolaget	23
Intjäningsförmåga	24
Flerårsöversikt	24
Finansiering	25
Förväntad framtida utveckling	26
Aktien och ägarförteckning	27
Risker och osäkerhetsfaktorer	28
Bolagsstyrning	31

FINANSIELLA RAPPORTER**Koncernen**

Rapport över totalresultatet	33
Finansiell ställning	34
Förändringar i eget kapital	35
Kassaflöden	36

Moderbolaget

Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Förändringar i eget kapital	39
Kassaflöden	40

Noter

Styrelsens yttrande	41
Underskrifter	59
Revisionsberättelse	60
Definitioner	61
Härledning alternativa nyckeltal	64
Styrelse	65

Styrelse	66
Koncernledning	66

Fastighetsinformation	67
-----------------------------	----

Övrig information	67
-------------------------	----

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 2024 och för balansposter 31 december 2024. Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna årsredovisning i vissa fall inte exakt summerna till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.



Våra fastigheter

En översikt av fastighetsbeståndet, geografisk närvaro, utnytningsgrad och värdeskapande förvaltning. Här presenteras portföljens sammansättning och utveckling under året. [LÄS MER PÅ SIDAN 7](#)



Våra projekt

Pågående och planerade projekt med fokus på utvecklingspotential, nyproduktion och värdetillväxt. Här beskrivs hur projektverksamheten driver framtida avkastning.

[LÄS MER PÅ SIDAN 10](#)



Vår nollvision

Acrinovas ambition att bygga och utveckla fastigheter som är självförsörjande på energi i drift genom förnybara energikällor. En central del av bolagets hållbarhetsstrategi.

[LÄS MER PÅ SIDAN 15](#)

Under 2025 genomför Acrinova en omfattande strategisk ompositionering.

En betydande del av fastighetsbeståndet avyttras, vilket frigör kapital och skapar förutsättningar för ökat fokus på projekt- och fastighetsutveckling i egen regi. Parallellt genomförs selektiva förvärv och nya projekt inom lager och logistik i Skåne.

Organisationen anpassas till bolagets nya struktur och inriktning, samtidigt som attraktiva hyresavtal tecknas i det kvarvarande beståndet. Under året slutförs försäljningen till Emilshus och Acrihub lanseras som en ny plattform för framtida fastighetsinvesteringar.

Acrinova avslutar året med en tydligare affärsmodell, en mer fokuserad organisation och en stark position inför nästa utvecklingsfas.

RÄKENSKAPSÅRET 2025 I KORTHET

Hyresintäkter uppgick till

125 827 tkr

(157 728)

Driftsöverskottet uppgick till

76 591 tkr

(110 666)

Förvaltningsresultatet uppgick till

29 104 tkr

(49 947)

Årets resultat efter skatt uppgick till

59 966 tkr

(35 908)

Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,94 kr

(0,52)

Räntetäckningsgrad, ggr, uppgick till

2,29 ggr

(2,38)

FINANSIELLA NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	125 827	157 728	143 345	122 435
Driftsöverskott, Tkr	76 591	110 666	92 641	80 095
Förvaltningsresultat, Tkr	29 104	49 947	38 935	27 110
Årets resultat efter skatt, Tkr	59 966	35 908	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr*	823 583	2 015 961	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	1 029 867	2 188 494	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	151 388	81 149	43 058	28 311
Överskottsgrad, %	60,9	70,2	64,6	65,4
Avkastning på Eget Kapital, %	7,88	3,76	0,82	8,74
Soliditet, %	54,3	44,0	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	53,4	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,29	2,38	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,46	0,73	0,58	0,42
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning**	0,94	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	12,84	14,03	13,81	14,54
Utdelning kr/aktie	1,40	0,30	0,40	0,20
NAV, KR/AKTIER	13,52	15,03	14,30	14,91

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

** 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.



ÅRETS HÖJDPUNKTER

- Acrinova genomför den största affären i bolagets historia genom att teckna avtal om avyttring av cirka 66 procent av fastighetsbeståndet till Emilshus AB. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor.
- Under året startar Acrinova projekt i Landskrona och Helsingborg. Tillsammans med långsiktiga hyresgäster som Max Burgers och HT Emballage utvecklas både befintliga och nya fastigheter.
- Etableringen av Acrihub AB tillsammans med PJ CH Invest AB markerar en viktig milstolpe under året. Det nya bolaget skapar en plattform för framtida fastighetsinvesteringar och stärker Acrinovas möjligheter att utveckla nya affärer framåt.

Q1

- Acrinova avyttrar och frånträder fastigheten Euron 1 i Trelleborg. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 102 miljoner kronor.
- Byggnation startar av en ny lager- och logistikanläggning i Landskrona. Projektet utvecklas tillsammans med hyresgästen HT Emballage.

Q2

- Acrinova AB ingår avtal om avyttring av cirka 66 procent av fastighetsbeståndet till Emilshus AB. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor.
- Fastigheten Konståkaren 4 i Landskrona förvärfas. Fastigheten har potential för cirka 5 000 kvm lager- och logistikutveckling.
- Styrelsen offentliggör avsikt att föreslå ett frivilligt inlösenprogram av aktier.
- Ledningsgruppen anpassas till bolagets nya struktur. Antalet medlemmar reduceras från fem till tre.

Q3

- Nytt treårigt hyresavtal tecknas i Helsingborg. The Ice Cooperation Nordic flyttar in i fastigheten Rausgård 20.
- Merparten av fastigheterna i försäljningen till Emilshus frånträds. Av totalt 35 fastigheter frånträds 32 under kvartalet.
- Extra bolagsstämma hålls. Beslut fattas om frivilligt inlösenprogram och fondemission.

Q4

- Acrihub AB etableras tillsammans med PJ CH Invest AB. Bolaget syftar till att bygga en plattform för framtida fastighetsinvesteringar.
- Acrinova förvärvar en fullt uthyrd fastighet i Malmö genom sale and leaseback. Affären stärker kassaflödet och det kommersiella fastighetsbeståndet.
- Acrinova fullföljer avyttringen av fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg.

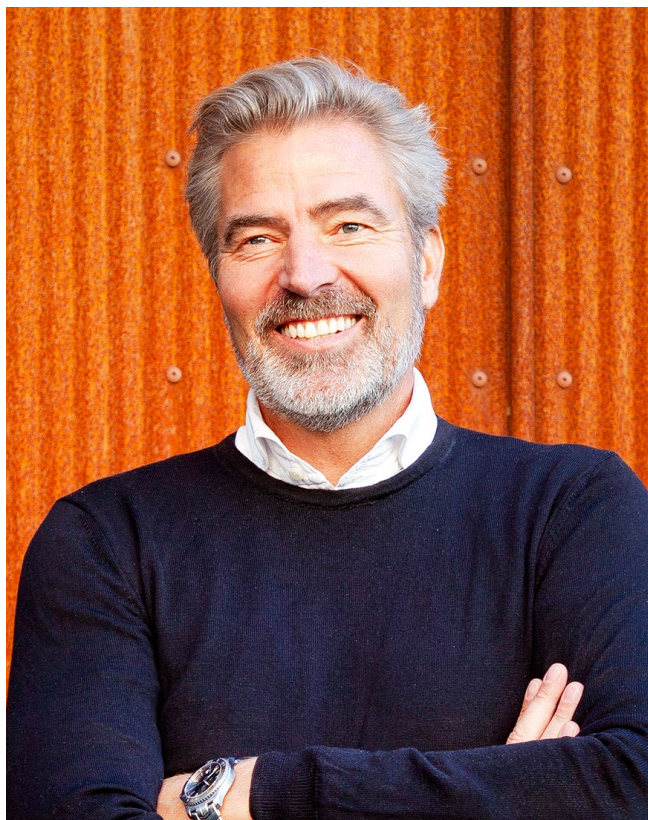
HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- I februari 2026 offentliggör Acrinova att frånträde har skett av Segelflygaren 1 i Landskrona. Avyttringen är en del av den tidigare kommunicerade transaktionen med Emilshus AB.

VD-KOMMENTAR

2025 har varit ett strategiskt avgörande år för Acrinova

I april offentliggjorde vi överenskommelsen om att avyttra en betydande del av bolagets fastighetsbestånd till Emilshus. Beskedet markerade inledningen på en tydlig ompositionering av bolaget och kom att prägla hela verksamhetsåret.



Under det andra kvartalet påbörjades anpassningen av organisationen. Vi kommunicerade förändringar i ledningen, med syfte att skapa en struktur anpassad till bolagets nya inriktning och omfattning. Åtgärderna var en del av förberedelserna inför genomförandet av transaktionen och den fortsatta renodlingen av verksamheten.

När portföljöverlåtelsen till Emilshus fullföljdes under det tredje kvartalet genomfördes den strukturella förändring som aviserats tidigare under året. Med transaktionen på plats gick Acrinova in i nästa fas med en mer koncentrerad portfölj. Vår affär är fortsatt att utveckla, äga och förvalta kommersiella fastigheter i södra Sverige, men efter genomförandet arbetar vi med en tydligare prioritering av projekt och tillgångar där aktiv utveckling är avgörande för värdeskapandet.

Slutförande och fortsatt utveckling
Årets fjärde kvartal präglades av genomförande. Det frivilliga inlösenprogram som

beslutades vid extra bolagsstämma genomfördes, vilket innebar att en del av kapitalet från transaktionen återfördes till aktieägarna.

Aktiv projekt- och portföljutveckling

Samtidigt fortsatte den operativa verksamheten. Under kvartalet förvärvade vi en fullt uthyrd fastighet i Malmö genom en sale-and-leaseback-affär, vilket bidrar med stabil intjäning och kompletterar den kvarvarande portföljen.

Vi slutförde även överlåtelsen av fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg till Emilshus. Affären markerar avslutningen av ett utvecklingsprojekt som drivits inom Acrinova och illustrerar hur vi arbetar – från identifiering och utveckling till realisering av värde.

Under året etablerades dessutom det gemensamma bolaget Acrihub AB tillsammans med PJ CH Invest, med inriktning på flexibla verksamhets- och mötesmiljöer. Satsningen ligger i linje med vår ambition

”När vi summerar 2025 gör vi det som ett mer fokuserat bolag med en tydligare prioritering och en mer koncentrerad portfölj.”

att arbeta aktivt och nischat med projekt där vi ser långsiktig potential.

Inför 2026

När vi summerar 2025 gör vi det som ett mer fokuserat bolag med en tydligare prioritering och en mer koncentrerad portfölj. Vi har under året fattat ett strategiskt beslut, förberett verksamheten och genomfört en transaktion som förändrat bolagets struktur.

Det ger oss bättre förutsättningar att arbeta selektivt med nya investeringar och projekt där vi kan skapa värde genom aktiv utveckling och långsiktighet.

Med den genomförda ompositioneringen står Acrinova väl positionerat inför 2026.

Ulf Wallén, VD

Fastigheter

Acrinova har efter höstens avyttring av 33 fastigheter tagit nästa steg i bolagets utveckling. Med en mer koncentrerad portfölj och tydlig geografisk tyngdpunkt i södra Sverige, särskilt västra Skåne, fortsätter vi att investera långsiktigt i fastigheter och projekt med stabila kassaflöden och tydlig utvecklingspotential. Vår verksamhet omfattar hela värdekedjan – från förvaltning och modernisering av befintliga byggnader till nyproduktion med tydlig miljö- och hållbarhetsprofil.

VÅRA FASTIGHETER

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

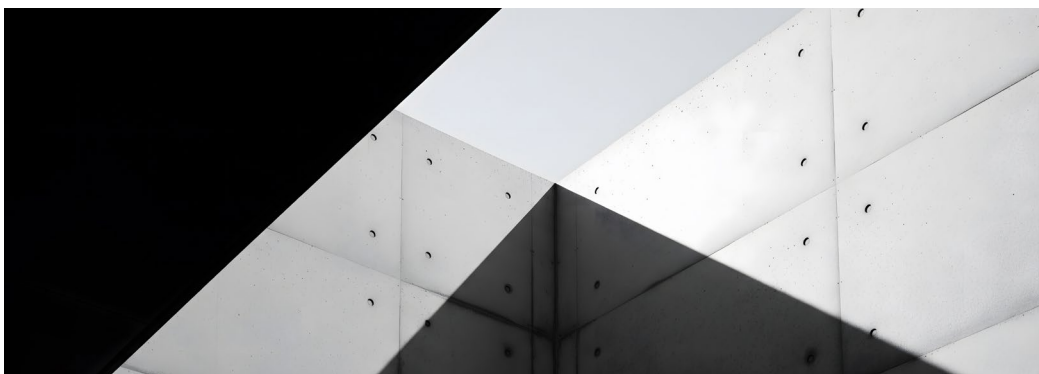
- Har stabila kassaflöden som utgör basen i fastighetsportföljen.
- Är oftast ett mycket långsiktigt innehav.
- Bedöms som färdigutvecklade och har endast mindre eller inget investeringsbehov.
- En förvaltningsfastighet har minst 80 procent i ekonomisk uthyrningsgrad. En fastighet kan kvarstå som förvaltningsfastighet 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 byggas.
- 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.



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

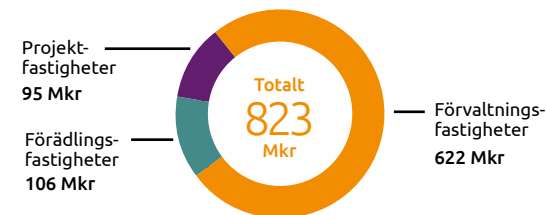
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL**

	2025				2024	2023	2022
	Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter	Projektfastigheter	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

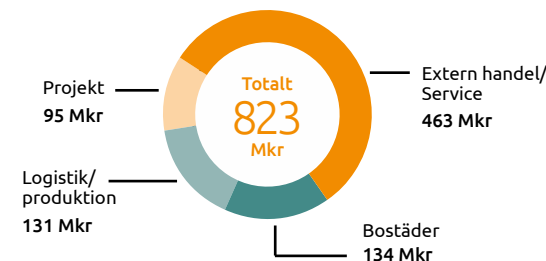
** Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 64.

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

FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



Projekt

Acrinova har under 2025 påbörjat och färdigställt projekt inom både industri och lager samt inom handel och service.

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

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 har Acrinova i början av januari 2026 färdigställt en byggnad om 3 154 kvm för hyresgästen HT Emballage. Byggnaden är utrustad med luftvärmepump för fossilfri drift.



HELSINGBORG

Modern industrifastighet

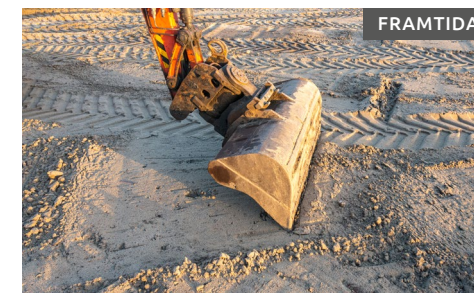
Acrinova förvärvade industrifastigheten Rausgård 20 i april 2024. Förvärvet inkluderade 11 000 kvm mark, en äldre byggnad på 2 800 kvm samt en möjlig byggrätt på upp till 2 000 kvm. Acrinova planerar att utveckla fastigheten. Projektet är i ett tidigt skede, vilket ger framtida hyresgäster stora möjligheter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

Fastighet	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*	Bostäder	Framtida projekt	--	30 000	--	27 200
Div 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. Värderingen för byggrätten i Staffanstorps Hjärup 4:6 är baserad på marknadsmässiga bedömningar av utvecklingspotential, planförutsättningar och lokala prisnivåer.



Kunder

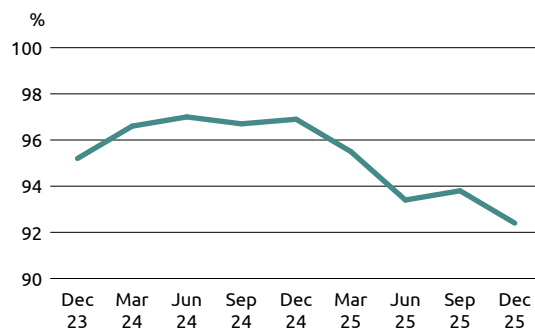
Stabila hyresgäster

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 handel, service, lager och produktion. Genom närförvaltning och personlig service bygger Acrinova långsiktiga relationer med trygga, stabila hyresgäster vars mångfald bidrar till sund riskspridning i beståndet.

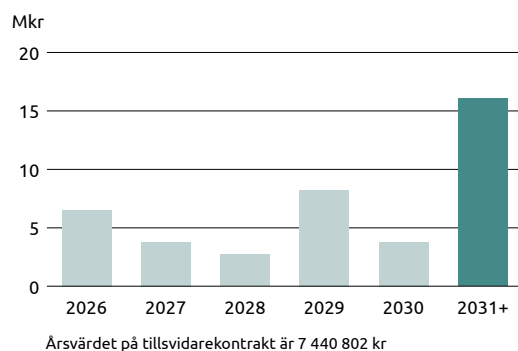
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



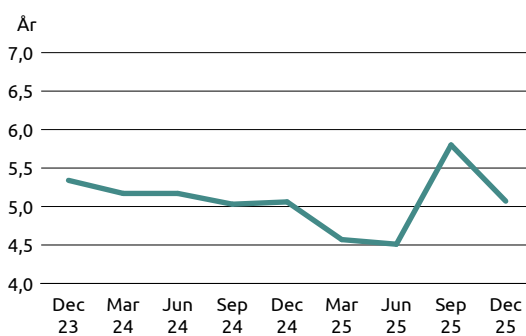
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



GENOMSnittlig KONTRAKTSTID



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



ACRINOVAS HÅLLBARHETSARBETE

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 våra fokusområden har Acrinova ett tydligt ansvar som samhällsaktör. Genom ett hållbarhetsarbete som värdegrund skapar vi långsiktigt värde för kunder, aktieägare, medarbetare och samhället i stort.

Nollvision och hållbart byggande

Hållbarhet är affärskritiskt för Acrinova och integrerat i hela värdekedjan – från projektering till förvaltning. Vår nollvision innebär att nyproducerade fastigheter ska vara självförsörjande på energi i drift genom energieffektiv konstruktion, medvetna materialval och förnybar energiförsörjning såsom solceller och värmepumpar. Nya byggnader uppförs, där det är möjligt, i enlighet med Miljöbyggnad Silver, medan det befintliga beståndet energieffektiviseras i nära dialog med hyresgäster.

Nollvision i praktiken

Nollvisionen tillämpas i samtliga nybyggnadsprojekt, med lösningar anpassade efter varje fastighets förutsättningar. Förnybar energi installeras där det är tekniskt möjligt, med bergvärme som förstahandsval och alternativa värmepumpslösningar där så krävs.



Hållbarhet i vår förvaltning

Acrinovas fastighetsbestånd omfattar fastigheter inom handel och service, lager och produktion samt bostäder. Hållbarhetsarbetet fokuserar på att minska klimatpåverkan och energianvändning genom löpande optimering av drift och energieffektivisering, med målsättningen att åtgärderna ska vara långsiktigt hållbara och ha ett lågt klimatavtryck.



Hållbarhet i vår projektutveckling

Vid nybyggnadsprojekt eftersträvas, där det är möjligt, nollenergihus med lågt klimatavtryck i både uppförande och drift. Detta uppnås genom medvetna materialval, lokala leverantörer och förnybara energilösningar såsom solceller och värmepumpar. Under året har projekt färdigställt i Helsingborg och nya projekt har startats i Landskrona, vilka omfattas av bolagets uppdaterade riktlinjer för biologisk mångfald.



Hållbarhet i organisationen

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för Acrinovas värdeskapande. Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare med en inkluderande kultur där olikheter respekteras och jämställdhet främjas. Acrinova har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling och är upptaget på stiftelsen AllBrights Gröna borslista för en jämställd ledningsgrupp.

HÅLLBARHETSMÅL

Acrinovas hållbarhetsmål

Hållbarhet är en uttalad och integrerad del i bolagets strategi som påverkar 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 sex 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.

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 2024 var 2,4%. **Sjukfrånvaro, 2025: 0,7%**
- Antalet arbetsskador ska vara noll. **Antal arbetsskador, 2025: 0**

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 fastig-

heter uppförs, så långt det är möjligt, 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, biologisk mångfald och ansvarsfull produktion.

ISO-certifiering

Acrinova är sedan 2020 certifierade enligt ISO 14001:2015 och uppfyller därmed kraven för ett godkänt

miljöledningssystem. 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.



Förvaltningsberättelse

Året som gått

Styrelsen och verkställande direktören för Acrinova AB (publ), organisationsnummer 556984-0910, får härmed upprätta årsredovisning och koncernredovisning för 2025.

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.

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 8 st varav andelen kvinnor var 5 st. Sjukfrånvaron under året var 0,7 % (0,5).

Förvärv och avyttringar

Den 28 februari 2025 såldes fastigheten Trelleborg Euron 1 till ett underliggande fastighetsvärde på 102 Mrk.

Den 4 april 2025 tecknades avtal om att avyttra 35 fastigheter, transaktionens underliggande värde uppgick till 1,4 miljarder kronor. Merparten av fastigheterna i denna omfattande affär frånträdde den 1 september, ytterligare fastigheter frånträdde den 1 december 2025 respektive den 2 februari 2026. Den kvarstående fastigheten i affären förväntas frånträdas under våren 2026.

Acrinova har under året förvärvat fastigheten Konståkaren 4 i Landskrona samt Flygbilden 1 i Malmö.

Se vidare om fastighetsbeståndets förändring under not 12.

Väsentliga händelser under året

Utöver ovanstående nämnda affärer har bolagets ledning anpassats till en ny och mindre organisation.

Bolaget har även genomfört ett frivilligt inlösenprogram och efter genomförandet uppgår antalet aktier till 43 537 242, fördelat på 15 039 111 A-aktier och 28 498 131 B-aktier.

För väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 32.

Ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar i koncernledningen, se sid 66 för mer information. Ersättningsutskottet bereder frågan om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och styrelsen beslutar om

verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Årsstämman 2024 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 2025. Styrelsen föreslår inga ändringar till årsstämman 2026 gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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 ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Vad som stadgas om Bolaget gäller också i förekommande fall för koncernen.

Bolaget ska äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbara värden. Genom att ta ett aktivt helhetsansvar, vara långsiktiga och med gedigen kompetens bidrar Bolaget till utvecklingen av de orter där Bolaget är verksamt. För ytterligare information om Bolagets affärsstrategi, se www.acrinova.se.

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Lön och annan ersättning ska vara marknadsmässig och ska sammanvägas på sådant sätt att Bolaget kan attrahera och behålla kompetenta ledande befattningshavare. Ersättningen får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

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 kontanta ersättningar ska vara utformade enligt förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Kriterierna kan även utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska utformas så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. Den rörliga kontantersättningen ska såvitt avser VD aldrig överskrida sex månadslöner och för övriga ledande befattningshavare aldrig överskrida tre månadslöner.

Ytterligare rörlig kontant ersättning av begränsad omfattning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana endast görs på individnivå som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter.

Uppfyllelse av kriterier för rörlig ersättning utvärderas årligen. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till VD. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar VD för bedömningen.

Ledande befattningshavare äger rätt till marknadsmässiga pensionslösningar samt pensionsersättning. Samtliga pensionsåtaganden ska vara premiebestämda, med undantag för de fall där lag eller kollektivavtal kräver en förmånsbestämd pension. Ledande befattningshavare ska omfattas av vid var tid gällande ITP-plan eller ha en avgiftsbestämd tjänstepension som inte överstiger 30 procent av löneunderlaget. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Löneavstående kan utnyttjas för ökade pensionsavsättningar genom engångsbetalda pensionspremier förutsatt att totalkostnaden för Bolaget blir neutral.

Övriga förmåner, till exempel tjänstebil, 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. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 15 procent av den fasta årliga kontantlönen.

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.

Mellan Bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om fyra till sex månader.

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för ett år för VD och sex månader för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Inga synpunkter har framförts i förhållande till Bolagets ersättningsriktlinjer antagna på årsstämman 2024.

Styrelsen ska äga rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om styrelsen bedömer att det i enskilda fall föreligger särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beredning av beslut om avsteg från riktlinjerna

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 0,50 kr per A- och B-aktie delas ut.



Kommentarer Resultat

Den 1 september avyttrade Acrinova 32 av bolagets totalt 43 fastigheter och under det sista kvartalet 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 denna affär avyttras under 2026, en den 2 februari och den sista under våren.

Januari-december 2025

Intäkter

De totala intäkterna för perioden januari till december 2025 minskade med 31 556 tkr (-19,8 %) 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 % (93,3) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheter uppgick till 92,4 % (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 allokaterade 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 avvikelsen. 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 orealiserad 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 orealiserade värdeförändringar 44 976 tkr (46 291 tkr).

De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Även värdering av byggrätt ingår i den orealiserade värdeförändringen, av den totala orealiserade värdeförändringen på 44 976 tkr utgör värdet för byggrätten 27 200 tkr. Se vidare under not 2 och 12 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.



Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd

Det totala värdet för fastigheterna per den 31 december 2025 uppgick till 823 583 tkr (2 015 961), 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 förändras 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 Acrivinas styrelse. För mer information om tillvägagångssätt vid värderingar se not 12.

Under året har två fastigheter förvärvats och 34 fastigheter har avyttrats.

Andelar i intresseföretag

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

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 realiserade 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 25.

Övriga avsättningar 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 leasingkulder ingår i övriga långfristiga skulder med 502 tkr (2 759).

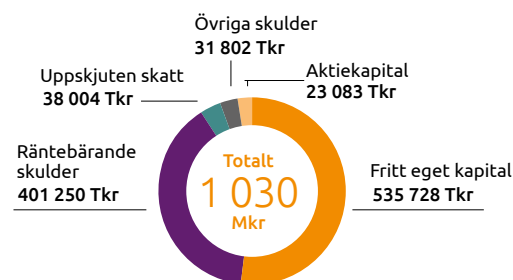
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 31 december till 2 016 tkr (7 871). Kortfristiga leasingkulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 1 021 tkr (1 594).

Eget kapital

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

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

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Kommentarer Kassaflöde

Totalt kassaflöde för år 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). 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), varav utdelning till aktieägare uppgick till -95 992 tkr (-20 570) och inlösen av aktier -367 425 tkr (0).

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för 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.

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	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
Hyresvärde	54 562	178 194	163 124	159 603
Vakanser	-9 511	-11 958	-10 158	-10 191
Hyresintäkter	45 051	166 236	152 966	149 413
Fastighetskostnader	-19 381	-50 340	-52 645	-44 170
Driftsöverskott	25 670	115 896	100 321	105 243
Central administration	-12 614	-21 772	-20 142	-28 967
Finansnetto	-8 847	-36 914	-43 329	-33 779
FÖRVALTNINGSRESULTAT	4 209	57 210	36 850	42 497

Flerårsöversikt

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	125 827	157 728	143 345	122 435
Driftsöverskott, Tkr*	76 591	110 666	92 641	80 095
Förvaltningsresultat, Tkr**	29 104	49 947	38 935	27 110
Årets resultat efter skatt, Tkr	59 966	35 908	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr ***	823 583	2 015 961	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	1 029 867	2 188 494	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	151 388	81 149	43 058	28 311
Utestående aktier	43 537 242	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	63 628 946	68 566 156	67 658 203	64 756 926
Överskottsgrad, %	60,9	70,2	64,6	65,4
Avkastning på Eget Kapital, %	7,88	3,76	0,82	8,74
Soliditet, %	54,3	44,0	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	48,7	53,4	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,29	2,38	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,46	0,73	0,58	0,42
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning ****	0,94	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	12,84	14,03	13,81	14,54
Utdelning kr/aktie	1,40	0,30	0,40	0,20
NAV, kr/aktie	13,52	15,03	14,30	14,91

*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats.

** 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.

**** 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 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 25-12-31
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

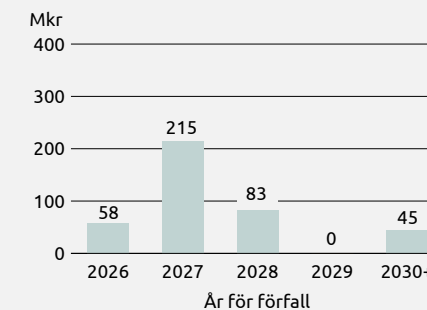
Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv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

Räntebindning

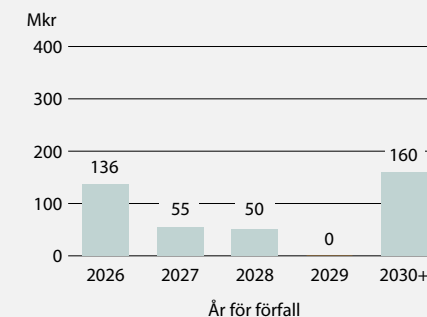
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyen finns en begränsning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

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).

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING

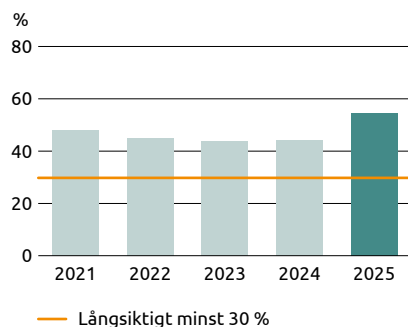


Finansiella riskbegränsningar

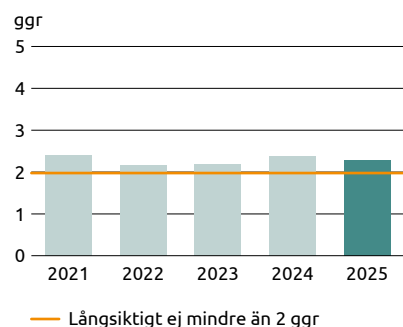
För att säkerställa en finansiell stabilitet i bolaget har Acrinova, som ett komplement till finanspolicyen, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är räntetäckningsgrad (rullande 12 månader) – långsiktigt ej mindre än 2 ggr, belåningsgrad – långsiktigt ej över

63 % och soliditet – långsiktigt minst 30%. Per 31 december 2025 var räntetäckningsgraden 2,29 ggr (2,38), belåningsgrad 48,7 procent (53,4) och soliditet 54,3 procent (44,0).

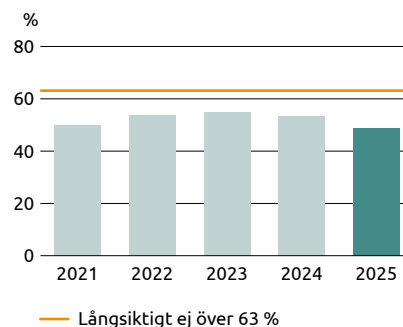
SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



BELÅNINGSGRAD



Förväntad framtida utveckling

Acrinova står väl rustad inför framtiden med en stärkt finansiell flexibilitet, renodlad affärsmodell och en anpassad organisation efter den nu genomförda avyttringen av en större del av fastighetsportföljen. Bolagets förbättrade ekonomiska handlingsutrymme möjliggör ett tydligt fokus på avkastning, värden och långsiktig utveckling genom att investera i högavkastande fastigheter med tydlig projektutvecklingsmöjlighet.

För 2026 förutspår Acrinova att räntenivåerna är relativt oförändrade jämfört med 2025.

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 beteckning- en 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 året var 14,05 kr den 11 juni och den lägsta var 8,35 kr den 3 februari. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under året var 12,85 kr den 23 juni och lägsta var 8,70 kr den 10 och 19 februari. 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.

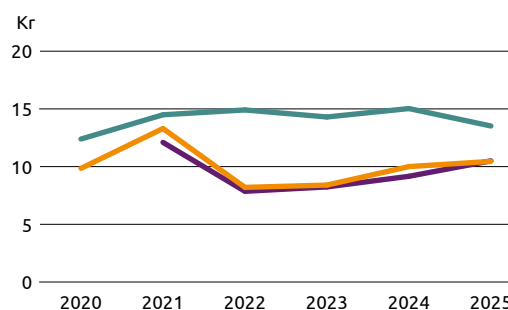
Handelsplats:	Nasdaq Stockholm, Small Cap
Kortnamn:	ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN:	SE0015660014
Acrinova B ISIN:	SE0015660030

Data per aktie	2025	2024	2023	2022
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,46	0,73	0,58	0,42
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,94	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	12,84	14,03	13,81	14,54
NAV, kr/aktie	13,52	15,03	14,30	14,91
Utdelning kr/aktie	1,40	0,30	0,40	0,20
Utestående aktier	43 537 242	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	63 628 946	68 566 156	67 658 203	64 756 926

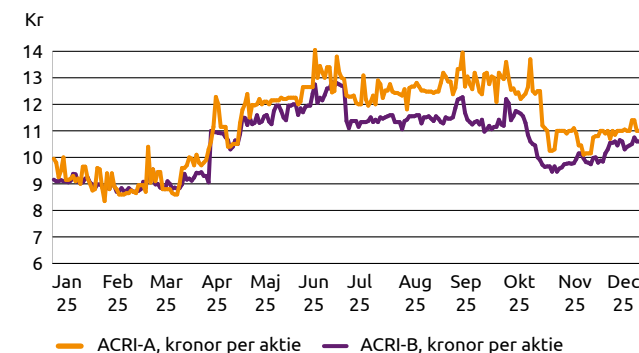
* Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

** 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.

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

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 konjunkтурutveckling, 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 konjunkturnedgång kan även påverka kundens 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 marknadens 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.
- 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 förvärvas 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.
- Medarbetare har regelbundna utvecklingssamtal där prestationer utvärderas, mål sätts upp och individuella utvecklingsplaner skapas för att stödja både personlig och professionell tillväxt.
- Acrinova besitter ett stort nätverk inom branschen vilket underlättar både vid rekrytering och personlig utveckling för befintliga medarbetare.

Hållbarhetsrisker

Klimatförändringar

För mänskligheten är klimatförändringarna en stor global risk. För fastighetsbolag kan klimatförändringarna påverka fastigheternas fysiska miljö genom bland annat förändrade väderförhållanden, översvämningar, ökad risk för bränder och torka. 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.

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:

- Miljöaspektförteckning 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.
- 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 arbetsplats säkerheten efterföljs sker kontinuerligt.
- Hälsöfrämjande åtgärder genom friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring.
- Årliga medarbetarsamtal med en handlingsplan för kommande år.
- Samtliga medarbetare erbjuds hälsoundersökning regelbundet.

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 policys, instruktioner och rutiner gör att förändringar snabbt kan fångas upp.

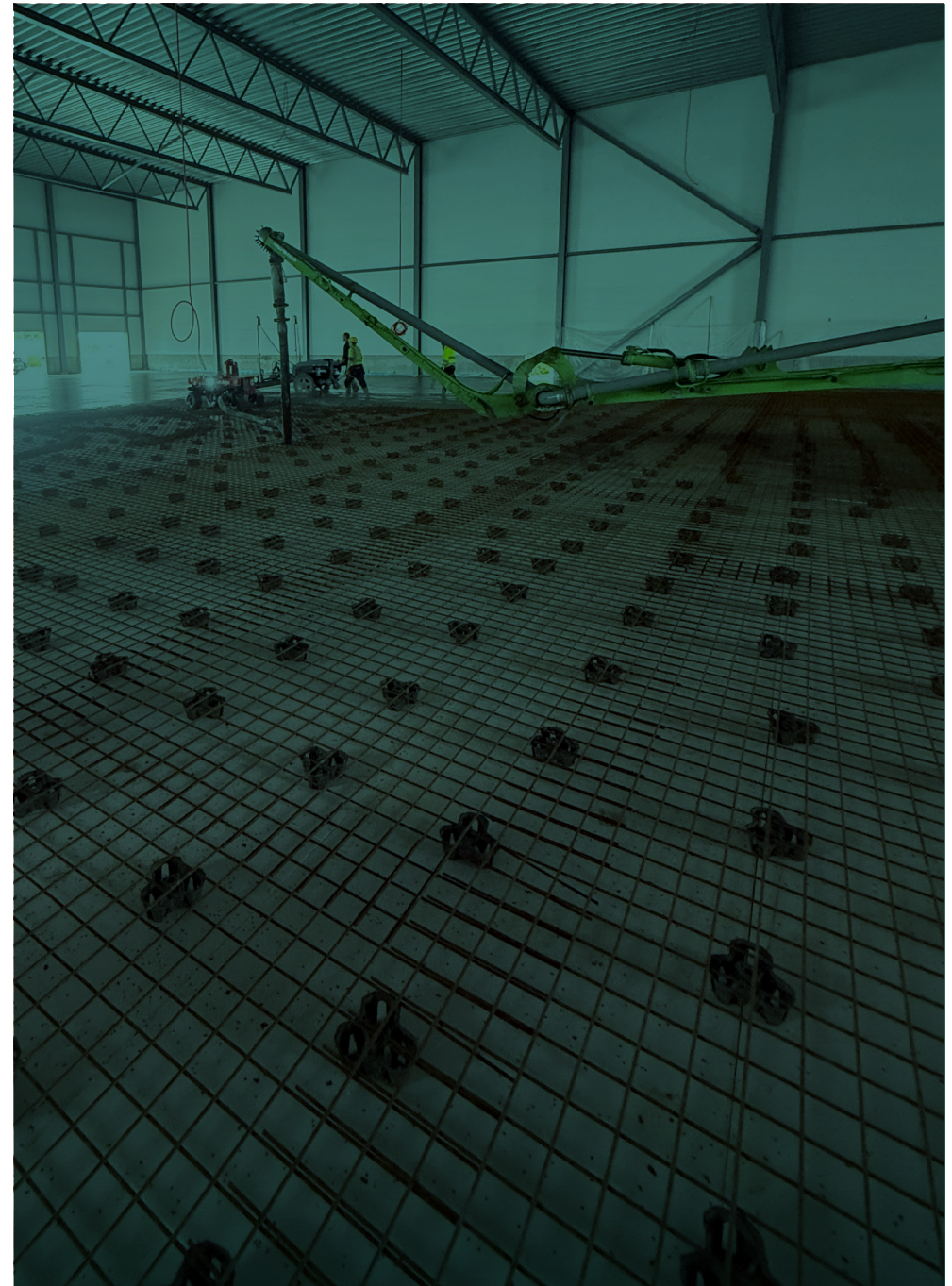
Finansiella risker

För finansiella risker, se not 3 på sidan 43.

Känslighetsanalys

KASSAFLÖDE*	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ KASSAFLÖDE, TKR
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 579
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 515
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 1 362

* 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 policys och instruktioner som tydliggör ansvar och befogenheter inom speciella områden, till exempel instruktioner för finansiell- och ekonomisk rapportering, informations säkerhet, 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 2025. 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.

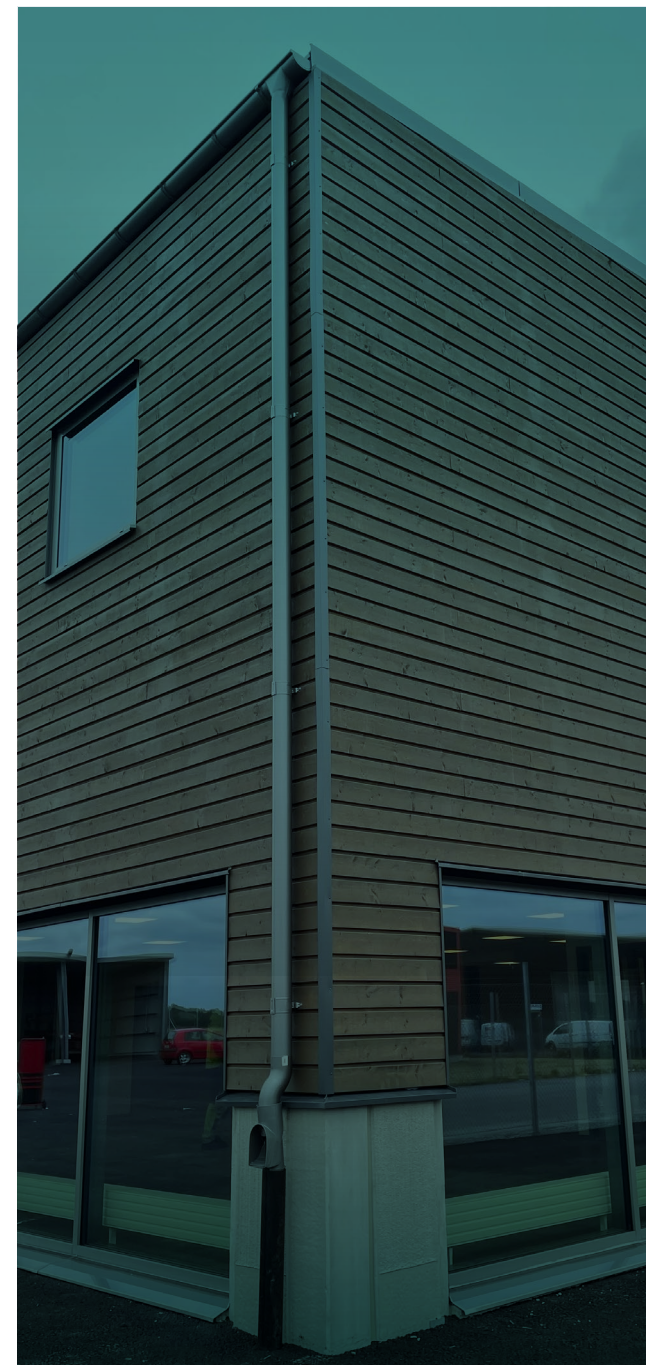
Kallelse till bolagsstämma sker genom Post- och Inrikes tidningar samt genom pressmeddelande och kallelse erhållen på Bolagets hemsida, www.acrinova.se. Aktieägare som är införda i aktieboken sex bankdagar före en ordinarie eller extra bolagsstämma och som har anmält sitt deltagande i den ordning som 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 2026 äger rum den 6 maj 2026 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

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernen

Rapport över totalresultatet	33
Finansiell ställning	34
Förändringar i eget kapital	35
Kassaflöden	36

Moderbolaget

Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Förändringar i eget kapital	39
Kassaflöden	40

Noter	41
-------------	----

Styrelsens yttrande	59
Underskrifter	60
Revisionsberättelse	61
Definitioner	64
Härledning alternativa nyckeltal	65

Styrelse	66
Koncernledning	66

Fastighetsinformation	67
Övrig information	67

Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	not	2025	2024
Hysesintäkter	4,5	125 827	157 728
Övriga intäkter	4,5	2 321	1 976
INTÄKTER		128 148	159 704
Fastighetskostnader	8	-51 557	-49 038
DRIFTSÖVERSKOTT		76 591	110 666
Central administration	6,7,8	-24 944	-19 388
Resultat från andelar i intresseföretag	14	76	-4 774
Finansiella intäkter	9	2 773	1 706
Finansiella kostnader	9	-25 392	-38 263
FÖRVALTNINGSRESULTAT		29 104	49 947
Nedskrivning goodwill	11	-32 519	-
Nedskrivning finansiell tillgång	17	-1 000	-1 211
Resultat från försäljning av intresseföretag	14	-	-8 150
Hysesgaranti		-7 447	-
Värdoförändringar derivat	16	-10 934	-8 932
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	12	36 588	35 548
RESULTAT FÖRE SKATT		13 792	67 201
Aktuell skatt	10	-3 098	-5 320
Uppskjuten skatt	10	49 272	-25 973
ÅRETS RESULTAT		59 966	35 908
HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderbolagets aktieägare		59 966	35 908
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	30	0,94	0,52

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR			
Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	11	-	32 519
Förvaltningsfastigheter	12	709 892	2 015 961
Maskiner och inventarier	13	330	543
Andelar i intresseföretag	14	5 140	5 064
Nyttjanderättstillgångar	15	1 523	4 352
Derivat	16	8 966	19 208
Övriga långfristiga fordringar	17	3 437	4 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		729 289	2 082 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	18	900	1 741
Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	12	113 691	-
Övriga fordringar		24 580	5 556
Skattefordran		2 694	-
Derivat	16	-	1 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 324	15 878
Likvida medel		151 388	81 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		300 578	106 310
SUMMA TILLGÅNGAR		1 029 867	2 188 494

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	20	23 083	22 855
Övrigt tillskjutet kapital		196 603	564 255
Balanserade vinstmedel inkl årets 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	21	38 004	87 276
Övriga avsättningar/garantier		6 193	-
Räntebärande skulder till kreditinstitut	23	342 913	800 872
Derivat	16	979	2 272
Övriga skulder		820	3 962
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		388 909	894 382
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	23	27 200	275 566
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	23	31 137	-
Leverantörsskulder		8 914	12 622
Skatteskulder	10	-	2 218
Övriga skulder		2 016	7 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	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 not 2 Redovisningsprinciper

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 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

Tkr	not	2025	2024	Tkr	not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		13 792	67 201	Nyupplåning räntebärande skulder	29	104 730	411 776
Betald skatt		-7 024	-3 888	Amortering räntebärande skulder		-125 556	-319 105
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	24 198	-12 995	Amortering leasingsskuld		-1 828	-7 317
SUMMA		30 966	50 318	Utdelning		-95 992	-20 570
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL				Inlösen av aktier		-367 425	-
Förändring av rörelsefordringar		-215 839	5 129	KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-486 071	64 784
Förändring av rörelseskulder		522 606	5 615	ÅRETS KASSAFLÖDE		70 239	38 091
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		337 733	61 062	Ingående likvida medel		81 149	43 058
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		151 388	81 149
Avyttring av fastigheter		327 690	23 058				
Förvärv av fastigheter		-22 613	-61 808				
Investeringar i ny- till och ombyggnader		-86 500	-48 530				
Förändring av övriga finansiella tillgångar		-	-475				
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		218 577	-87 755				

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	not	2025	2024
Nettoomsättning		4 227	3 972
INTÄKTER		4 227	3 972
Övriga externa kostnader	7,8	-10 033	-7 544
Personalkostnader	6,8	-7 710	-7 013
KOSTNADER		-17 743	-14 557
RÖRELSERESULTAT		-13 516	-10 585
Resultat från andelar i intresseföretag	14	-	-13 701
Resultat från andelar i koncernföretag		161 948	-
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag		247 094	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	27	-28 500	-5 800
Värdeförändring finansiell fordran	17	-1 000	-1 211
Värdeförändring derivat	16	1 293	1 879
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	17 666	26 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 867	-10 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		379 118	-13 271
Bokslutsdispositioner	31	-2 777	10 500
RESULTAT FÖRE SKATT		376 341	-2 771
Aktuell skatt	10	-	-4
Uppskjuten skatt	10	-266	-387
ÅRETS RESULTAT		376 075	-3 162

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

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	27	281 084	616 879
Andelar i intresseföretag	14	4 581	4 581
Övriga långfristiga fordringar	17	3 437	4 537
Uppskjuten skattefordran	21	202	468
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 304	626 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 304	626 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		-	15
Fordringar hos koncernföretag	28	57 646	174 518
Skattefordran	10	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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	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
Årets 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	16	979	2 273
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 172	2 273
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	28	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

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2024-01-01	22 855	562 978	-28 061	-15 443	542 328
ÅRETS RESULTAT				-3 162	-3 162
Vinstdisposition			-15 443	15 443	-
Utdelning			-20 570		-20 570
SUMMA TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE	-	-	-36 013	15 443	-20 570
EGET KAPITAL 2024-12-31	22 855	562 978	-64 074	-3 162	518 596
ÅRETS RESULTAT				376 075	376 075
Vinstdisposition			-3 162	3 162	-
Fondemission	8 570	-8 570			-
Inlösen av aktier	-8 342	-359 082			-367 424
Utdelning			-95 993		-95 993
SUMMA TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE	228	-367 652	-95 993	-	-463 417
EGET KAPITAL 2025-12-31	23 083	195 327	-163 231	376 075	431 254

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		376 341	-2 771
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-219 887	17 622
Betald inkomstskatt		14	-
SUMMA		156 468	14 851
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-57 593	74 366
Förändring av rörelseskulder		-111 629	16 567
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-12 754	105 784
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av andelar i dotterföretag		586 840	-
Förvärv av andelar i dotterföretag		-24 533	-46 114
Lämnade aktieägartillskott		-1 710	-4 900
Förändring finansiella tillgångar		1 100	-586
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		561 697	-51 600
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	29		
Förändring av räntebärande skulder		-	-2 000
Inlösen av aktier		-367 425	-
Utdelning		-95 993	-20 570
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-463 418	-22 570
ÅRETS KASSAFLÖDE		85 525	31 614
Ingående likvida medel		65 107	33 493
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		150 632	65 107

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 västra sidan av Skåne. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktig hållbara värden med hög avkastning.

Verksamheten bedrivs i en koncern genom dotterbolag. De finansiella rapporterna har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2026. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 6 maj 2026.

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 2024.

I Årsredovisningen 2023 ändrades IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftade till att öka jämförbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmantra 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 2025

Nya eller reviderade IFRS Accounting Standards eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 2026

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. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna 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 hyror-na sker linjärt så att endast den del av hyror-na 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 outnyttjade 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, räntekupon på ränteswappar, leasingkostnader och tom-trättsavgälder.

Värddeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar

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

Räntederivat redovisas till verkligt värde med värddeförändringar i resultatet. Värddeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt verkligt värde vid anskaffnings-tillfället om räntederivatavtalet ingåtts under året.

Värddeförändringarna på fastigheter, räntederivat och finansiella tillgångar redovisas i resultaträkningen.

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 värddeförändring 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 förvärvat 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, bolagets samtliga fastigheter, förutom en fastighet, är externt värderade under det senaste kvartalet 2025. 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 marknadsposition. 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. Utöver huvudmetoden värderas byggrätter utifrån marknadsmässiga bedömningar med hänsyn tagen till utvecklingspotential, planförutsättningar och lokala prisnivåer.

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 anskaffningsvärdet 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.

Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning

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

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

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 derivatskuld

beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värddeförändringar 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. Räntekupongraden 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 värddeförändring 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 leasingkund i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder. 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 betydande inverkan på fastighetsmarknaden. De sjunkande räntenivåerna under 2025 har och kan även fortsättningsvis komma att ha en viss positiv effekt på fastighetsvärdena.

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 2025
Genomsnittlig kapitalbinding	>1,5 år	2,7 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	14,5%
Genomsnittlig räntebindning*	1-5 år	2,7 år
Antal räntjusteringar inom 1 år*	< 60%	34,0%
Andel lån till rörlig ränta*	< 60%	34,0%
Antal kreditgivare	>1 st	5 st

*Beräkning av genomsnittlig räntebindning, antal räntjusteringar 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.

Bolaget eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy för att reducera finansieringsrisken. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prisättning och refinansieringsrisk. Av bolagets lån utgör andelen med lång kapitalbinding (över tolv månader) 85,5 procent (74,4). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid räkningsårets utgång uppgick till 2,7 år (3,2 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 policyn besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per balansdagen uppgick Acrinovas likvida medel till 151,4 Mkr (81,1). Per den 31 december 2025 har Acrinova utöver likvida medel även en checkkredit på 10 Mkr (20) som kan nyttjas vid behov. Per 31 december 2025 är denna outnyttjad.

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 positiv inverkan på fastighetsmarknaden och har i vissa fall lett till högre värderingar på fastigheter. I motsats skulle en ökning av räntenivåer i framtiden kunna 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 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). 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 1,3 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 lokalanpassning 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 förhållandevis 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

Kontraktsförfallostruktur	2025		
	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	11	6 541	16%
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	4	3 783	9%
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	7	2 735	7%
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	5	8 215	20%
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	2	3 790	9%
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	10	16 058	39%
SUMMA	39	41 122	100%
Tillsvidarekontrakt	69	7 441	

Kontraktsförfallostruktur	2024		
	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	85	24 944	16%
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	35	18 538	12%
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	32	25 388	16%
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	14	14 190	9%
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	8	15 736	10%
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	24	58 097	37%
SUMMA	198	156 893	100%
Tillsvidarekontrakt	89	8 598	

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 hyreskon-

trakten. Bolagets tillsvidarekontrakt avser i huvudsak bostäder.

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

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

Not 6 Personal och styrelse

Antal anställda	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Medelantal anställda	8	8	2	2
Varav kvinnor	5	5	1	1
Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2025	2024	2025	2024
Män	4	4	2	3
Kvinnor	0	1	1	2
TOTALT	4	5	3	5

Personal och styrelse Löner, arvoden och förmåner, tkr	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Styrelsen	974	1 050	974	1 050
Verkställande direktör - Ulf Wallén	2 451	2 261	2 451	2 261
Övriga ledande befattningshavare	2 964	4 185	1 307	1 551
Övriga anställda	3 718	2 183	688	-
SUMMA	10 107	9 679	5 420	4 862

Den totala lönekostnaden inkluderar en rörlig ersättning till VD om 169 tkr (162) och till ledande befattningshavare om 156 tkr (241).

Avtalsenliga pensionskostnader	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Styrelsen	-	-	-	-
Verkställande direktör - Ulf Wallén	413	398	413	398
Övriga ledande befattningshavare	446	660	195	280
Övriga anställda	423	160	143	-
SUMMA	1 282	1 218	751	678

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Sociala avgifter inkl löne-skatt				
Styrelsen	160	230	160	230
Verkställande direktör - Ulf Wallén	870	807	870	807
Övriga ledande befattningshavare	1 039	1 425	458	555
Övriga anställda	1 264	717	339	-
SUMMA	3 333	3 179	1 827	1 591

För verkställande direktören finns inget avtal om avgångsvederlag. Mellan Bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om fyra till sex månader.

Antal övriga ledande befattningshavare i koncernen är 2 personer den 31 december 2025.

Riktlinjer för ersättning till ledande beslutfattare fastställdes vid årsstämman den 6 maj 2024.

2025

Styrelsearvode	Belopp i tkr
Roger Stjernborg Eriksson	286 500
Ylwa Karlgren	171 900
Claes Olsson	171 900
Peter Åman	171 900
Mats Paulsson	171 900
SUMMA	974 100

2024

Styrelsearvode	Belopp i tkr
Roger Stjernborg Eriksson	262 500
Ylwa Karlgren	157 500
Joakim Stenberg	157 500
Claes Olsson	157 500
Peter Åman	157 500
Mats Paulsson	157 500
SUMMA	1 050 000

Förutom styrelsearvode har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 333 tkr (782) betalats ut till Roger Stjernborg Eriksson.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
LR Revision & Redovisning i Helsingborg AB				
Revisionsuppdrag	654	-	390	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	50	-	50	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
SUMMA	704	-	440	-
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	72	1 222	52	630
Skatterådgivning	-	-	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	175	-	175
Övriga uppdrag	-	25	-	25
SUMMA	72	1 422	52	830

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 10 Skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-3 098	-5 320	-	-4
Uppskjuten skatt fastigheter	50 972	-8 109	-	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-499	-224	-	-
Uppskjuten skatt räntebegränsningsavdrag	-3 758	-6 971	-	-
Uppskjuten skatt derivat	2 252	1 840	-266	-387
Uppskjuten skatt övrigt	305	-12 509	-	-
SUMMA	46 174	-31 293	-266	-391
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	13 792	67 201	376 341	-2 771
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-2 841	-13 843	-77 526	571
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av andelar i dotterbolag	-	6 405	50 901	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	66 742	147	33 362	3 323
Nedskrivning andelar i intresseföretag	-206	-249	-206	-249
Nedskrivning av goodwill	-6 699	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader vid försäljning av andelar i intresseföretag	-	-1 679	-	-2 822
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-4 509	-14 457	-5 894	-1 214
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-61	-	-
Utnyttjande av underskott tidigare år	-502	224	-	-
Omvärderade och ej utnyttjade ränteavdrag	-5 555	-8 928	-	-
Skattemässiga avskrivningar	931	1 149	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1 187	-1	-904	-
REDOVISAD SKATT	46 174	-31 293	-266	-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 2026 samt prognoser för perioden 2027–2030. Prognoser utarbetas baserade på ett antal huvudentaganden avseende framtida tillväxt och kostnadsutveckling. Bortom prognostiden har tillväxttakt antagits till 3% (2).

Med en förändrad bolagsstruktur har Acrinova identifierat ett nedskrivningsbehov vid det senast genomförda nedskrivningstestet per 2025-09-30, varvid goodwillposten har skrivits ned i sin helhet. Den diskonteringsränta som använts (WACC före skatt) har beräknats till 14,82% (14,02%).

Ackumulerade anskaffningsvärden	Koncern	
	2025	2024
Vid årets början	32 519	32 519
Nedskrivning	-32 519	-
SUMMA	-	32 519

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2025	2024
Verkligt värde per 1 januari	2 015 961	1 995 250
Förvärv	22 556	79 410
Investeringar	86 500	46 510
Försäljningar	-1 346 410	-151 500
Orealiserade värdeförändringar	44 977	46 291
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	823 583	2 015 961
Värdeförändringar	2025	2024
Realiserade värdeförändringar	-8 388	-10 743
Orealiserade värdeförändringar	44 977	46 291
SUMMA	36 588	35 548

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. Samtliga av bolagets fastigheter, förutom en fastighet, har värderats externt under årets sista kvartal. 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. Utöver huvudmetoden värderas byggrätter utifrån marknadsmässiga bedömningar med hänsyn tagen till utvecklingspotential, planförutsättningar och lokala prisnivåer. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Värderingsantaganden	2025	2024
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktat direktavkastningskrav initialt, %	5,15	6,22
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,11	6,38
Viktad kalkylränta, %	8,01	8,43
Genomsnittlig långsiktig vakans lokaler, %	6,70	6,40
Hyresintäkter, kr/kvm	1 553	1 394
Drift och underhåll, kr/kvm	184	154

Avkastningskrav per 2025-12-31

Fastighetstyp	Avkastningskrav initialt, %	Avkastningskrav 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	Avkastningskrav initialt, %	Avkastningskrav 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

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Tkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	8 236	54,6	48,2
0	-	54,3	48,7
-1	-8 236	53,9	49,2

Känslighetsanalys värdeförändring

Påverkan på fastighetsvärde	Förändring	Påverkan värde, Tkr	Belåningsgrad, %
Direktavkastningskrav	+0,25%	-11 832	49,4
	-0,25%	13 026	48,0
Hyresnivå	+5%	24 576	47,3
	-5%	-24 576	50,2
Långsiktig vakans	+2%	-7 317	49,2
	-2%	6 927	48,3
Driftskostnader	+5%	-7 003	49,1
	-5%	7 003	48,3

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

	Koncern	
	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 194	1 179
Nyanskaffningar	180	15
Omklassificering	-20	-
Förvärv/försäljning av dotterbolag	92	-
SUMMA	1 446	1 194
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-651	-567
Förvärv/försäljning av dotterbolag	-127	-
Omklassificering	-164	36
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-174	-120
SUMMA	-1 116	-651
Redovisat värde vid periodens slut	330	543

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier med ett redovisat utgående värde på 330 tkr (543).

Not 14 Andelar i intresseföretag

Tillgång	Antal	Värde per st	Totalt värde, kr	Värde, tkr	Kapitalandel
Aktier i Fastighets AB Trävaran 12	250	18 324,00	4 580 999	4 581	50%
Aktier i Acrihub AB	25 000	0,00	0	0	49%
SUMMA				4 581	

Andelar i intresseföretag	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde per 1 januari	5 064	17 514	4 581	17 807
Kapitaltillskott	-	350	-	350
Andel av årets resultat	76	-4 774	-	-
Avyttring	-	-8 026	-	-13 577
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	5 140	5 064	4 581	4 581

Not 15 Nyttjanderättstillgångar och finansiell leasing

	Tomträtter	Bilar	Hysesavtal	Summa	Leasingskuld
Ingående balans 2025-01-01	1 385	2 116	851	4 352	4 352
Tillkommande avtal				-	-
Avskrivningar		-458	-489	-947	-
Avgående avtal	-1 265	-497		-1 762	-1 762
Amortering				-	-1 125
Räntekostnad	-120			-120	58
UTGÅENDE BALANS 2025-12-31	-	1 161	362	1 523	1 523
	Tomträtter	Bilar	Hysesavtal	Summa	Leasingskuld
Ingående balans 2024-01-01	7 024	1 766	573	9 363	9 363
Tillkommande avtal	2 035	760	975	3 770	3 770
Avskrivningar		-404	-461	-865	-
Avgående avtal	-7 285		-236	-7 521	-7 521
Amortering				-	-1 372
Räntekostnad	-427			-427	80
Omvärdering	38	-6		32	32
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31	1 385	2 116	851	4 352	4 352

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 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	2025	2024
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	947	865
Räntekostnader på leasingskulder	178	507
Kostnader för leasingavtal med lågt värde	226	240
SUMMA	1 351	1 612

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

	2025-12-31	2024-12-31
Leasingskuld långfristigt	502	2 759
Leasingskuld kortfristigt	1 021	1 593
SUMMA	1 523	4 352

Framtida leasingbetalningar	2025	2024
År 1	1 021	1 593
År 2-5	502	2 106
Senare än 5 år	-	653
SUMMA	1 523	4 352

Not 16 Derivat

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	18 921	27 854	-2 273	-4 151
Årets värdeförändring	-10 934	-8 932	1 293	1 879
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	7 987	18 921	-979	-2 273

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 2025 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till 7 987 Tkr och redovisas som en långfristig fordran om 8 966 tkr (19 208), kortfristig fordran om 0 tkr (1 985) och långfristig skuld om 979 tkr (2 272) i balansräkningen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	4 537	12 083	4 537	10 511
Tillkommande fordringar	-	152	-	152
Amortering	-100	-6 487	-100	-4 915
Nedskrivning	-1 000	-1 211	-1 000	-1 211
Avgående fordringar	-	-	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	3 437	4 537	3 437	4 537
Förskott för markanvisning	-	1 000	-	1 000
Fordringar hos intresseföretag	3 437	3 537	3 437	3 537
REDOVISAT VÄRDE	3 437	4 537	3 437	4 537

Not 18 Kundfordringar

	Koncern	
	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	2 563	4 961
Reservering för osäkra fordringar	-1 663	-3 220
SUMMA	900	1 741

Åldersfördelning kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna	289	371
1-31 dagar	13	555
32-62 dagar	468	875
63-93 dagar	405	197
>93 dagar	1 388	2 963
	2 563	4 961

	Koncern	
	2025-12-31	2024-12-31
Reservering för osäkra fordringar		
Ingående balans	-3 220	-1 661
Återförda	3 548	45
Årets reservering för befarade kreditförluster	-1 991	-1 604
UTGÅENDE BALANS	-1 663	-3 220

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	130	122
Förutbetalda försäkringar	516	934
Förutbetalda fastighetskostnader	1 256	3 197
Förutbetalda administrationskostnader	2 093	4 628
Periodiserade hyresrabatter	2 615	4 092
Upplupen ränteintäkt	315	1 605
Upplupen hyresintäkt	399	1 300
SUMMA	7 324	15 878

Not 20 Eget Kapital

Aktiekapitalets förändring	År	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2024-01-01	68 566 156	0,33	22 855 384
Vid årets slut	2024-12-31	68 566 156		22 855 384
Vid årets början	2025-01-01	68 566 156	0,33	22 855 384
Fondemission	2025			8 569 936
Inlösen av aktier	2025	-25 028 914	0,33	-8 342 138
Vid årets slut	2025-12-31	43 537 242	0,53	23 083 182

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.

Årsstämman 2025 beslutade att en utdelning om 1,40 kr per aktie skulle lämnas för räkenskapsåret 2024.

Föreslagen, ännu ej utbetalad utdelning, för räkenskapsåret 2025 uppgår till 0,50 kronor per aktie, totalt 21 769 Tkr. Avstämningsdag för utbetalningen föreslås till 8 maj 2026. 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld (fordran) hänför sig till följande:				
Fastigheter	-35 717	-86 690	-	-
Underskottsavdrag	921	1 419	-	-
Ränteavdragsbegränsning	-	3 758	-	-
Derivat	-1 645	-3 898	202	468
Övriga poster	-1 563	-1 865	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld/fordran	-38 004	-87 276	202	468

Not 22 Klassificering finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder i koncernen

	2025				2024			
	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	3 437	-	-	-	4 537	-	-	-
Kundfordringar	900	-	-	-	1 741	-	-	-
Räntederivat	-	8 966	-	-	-	21 193	-	-
Övriga fordringar	24 580	-	-	-	5 556	-	-	-
Likvida medel	151 388	-	-	-	81 149	-	-	-
Summa	180 305	8 966	-	-	92 983	21 193	-	-
Långfristiga räntebärande skulder från kreditinstitut	-	-	342 913	-	-	-	800 872	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	820	-	-	-	3 962	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	58 337	-	-	-	275 566	-
Räntederivat	-	-	-	979	-	-	-	2 272
Leverantörsskulder	-	-	8 914	-	-	-	12 622	-
Övriga skulder	-	-	2 016	-	-	-	7 871	-
SUMMA	-	-	413 000	979	-	-	1 100 893	2 272

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

Not 23 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ej räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	23 810	56 285	239 446	351 075
mellan ett till fem år efter balansdagen	7 992	6 234	979	2 273
Räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	58 337	275 566	-	-
mellan ett till fem år efter balansdagen	298 253	677 094	-	-
senare än fem år efter balansdagen	44 660	123 778	-	-
SUMMA SKULDER EXKL. UPPSKJUTEN SKATTESKULD	433 052	1 138 957	240 425	353 348

Ränteförfallostruktur

Tkr	2025-12-31		
Koncernen, år för förfall	Räntebärande skuld	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	401 250	100,0%	3,49
SUMMA	401 250	100,0%	

Tkr	2024-12-31		
Koncernen, år för förfall	Räntebärande skuld	Andel %	Genomsnittlig ränta %
Rörligt	1 071 138	99,5%	4,34
2025	5 300	0,5%	2,87
SUMMA	1 076 438	100,0%	

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	1 193	1 696
Upplupna räntekostnader	48	850
Upplupna fastighetskostnader	2 553	6 846
Övriga upplupna kostnader	2 265	1 787
Förutbetalda hyresintäkter	6 821	22 395
SUMMA	12 880	33 574

Räntesäkringar

Tkr	2025-12-31			
Förfall	Typ av instrument	Nominellt belopp	Fast ränta,%	
2027	Ränteswap	55 000	0,26	
2028	Ränteswap	50 000	0,84	
2030	Ränteswap	50 000	1,34	
2031	Ränteswap	60 000	2,84	
2031	Ränteswap	50 000	1,23	
SUMMA		265 000		

Tkr	2024-12-31			
Förfall	Typ av instrument	Nominellt belopp	Fast ränta,%	
2025	Ränteswap	100 000	0,62	
2025	Ränteswap	50 000	-0,93	
2026	Ränteswap	55 000	0,24	
2027	Ränteswap	55 000	0,26	
2027	Ränteswap	55 000	0,57	
2028	Ränteswap	55 000	0,59	
2028	Ränteswap	50 000	0,84	
2030	Ränteswap	50 000	1,34	
2030	Ränteswap	60 000	2,83	
2031	Ränteswap	60 000	2,84	
2031	Ränteswap	50 000	1,23	
Summa		640 000		

Not 25 Specifikation till rapport över kassaflöden

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	2 002	1 347	-	-
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	-44 977	-46 290	-	-
Värdoförändring derivat	11 115	8 932	-1 293	-1 879
Resultat från andelar i intresseföretag	-76	4 774	-	-
Nedskrivning Goodwill	33 519	-	-	-
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	28 500	5 800
Realisationsresultat försäljning av dotterföretag	16 422	10 092	-247 094	-
Övriga avsättningar	6 193	-	-	-
Realisationsresultat försäljning av intresseföretag	-	8 150	-	13 701
SUMMA	24 198	-12 995	-219 887	17 622

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Tilläggsupplysning till kassaflöden				
Betalt finansnetto:				
Erhållen ränta	2 642	1 776	9 036	8 579
Erhållen ränta, räntederivat	9 921	18 726	9 921	18 726
Erlagd ränta	-32 993	-55 412	-3 983	-10 331
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-205	-540	-	-
SUMMA BETALT FINANSNETTO	-20 635	-35 450	14 974	16 974

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	439 226	1 163 601	-	-
Pantsatta aktier/andelar	162 216	513 582	57 262	170 548
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	601 442	1 677 183	57 262	170 548

	Koncern		Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser	-	-	348 596	789 557
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE	-	-	348 596	789 557

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

Not 27 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 16 879	5 64 972
Lämnade aktieägartillskott	6 375	5 500
Nedskrivning av andelar	-28 500	-5 800
Förvärv	24 533	52 207
Avyttringar	-338 203	-
Redovisat värde vid periodens slut	281 084	616 879

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Acrinova Enen AB	559504-4271	Malmö	100%	58
Acrinova Fastighetsbolag 4 AB	559333-4476	Malmö	100%	1 043
Acrinova Flygbilden 1 AB	556468-0022	Malmö	100%	19 450
Acrinova Företaget 6 AB	556543-3009	Malmö	100%	10 129
Acrinova Förvaltning AB	556806-3381	Malmö	100%	23 550
Acrinova Hjärrup AB	556481-7699	Malmö	100%	9 375
Acrinova Hästhoven 6 AB	559134-6027	Malmö	100%	18 717
Acrinova Klippan AB	559028-8378	Malmö	100%	5 050
Acrinova Konståkaren 4 AB	559516-8864	Malmö	100%	183
Acrinova Löddeköpinge 23:14 AB	556659-8909	Malmö	100%	99 727
Acrinova Markören 7 AB	559022-0223	Malmö	100%	27 033
Acrinova Projekt AB	556879-7863	Malmö	100%	10 368
Acrinova Pugerup 5 AB	559279-1668	Malmö	100%	31 903
Acrinova Rausgård 20 AB	559469-9448	Malmö	100%	4 347
Acrinova Staffanstorps Brågarps AB	559194-8137	Malmö	100%	51
Acrinova Fastighets AB	559015-6633	Malmö	100%	20 100
Acrinova Björnen 3 AB	559030-1924	Malmö	100%	
SUMMA				281 084

Not 28 Kortfristiga fordringar och skulder hos koncernbolag

Fordringar	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	174 518	249 600
Tillkommande / avgående	-116 872	-75 082
Utgående redovisat värde	57 646	174 518

Skulder	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	349 028	332 058
Tillkommande / avgående	-271 731	16 970
Utgående redovisat värde	77 297	349 028

Fastställt amorteringsplan föreligger inte. Inga kreditförluster har förekommit. Dotterbolagens finansiella ställning följs upp regelbundet.

Not 29 Upplysningar till finansieringsverksamheten i kassaflödet

Koncernen, tkr	2024-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2025-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	800 872	65 923	-524 360	478	342 913
Övriga långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	3 962	-117	-2 015	-1 010	820
Kortfristiga räntebärande skulder	275 566	-6 406	-210 345	-478	58 337
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 080 400	59 400	-736 720	-1 010	402 070

Koncernen, tkr	2023-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	907 420	315 981	-94 198	-328 331	800 872
Övriga långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	8 762	-84	-6 089	1 373	3 962
Kortfristiga räntebärande skulder	182 897	-235 060	-602	328 331	275 566
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	-	-	-
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 101 079	78 837	-100 889	1 373	1 080 400

Moderbolaget, tkr	2024-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2025-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-	-	-	-	-

Moderbolaget, tkr	2023-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	-	-	-
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	2 000	-2 000	-	-	-

Not 30 Resultat per aktie

	2025	2024
Genomsnittligt antal aktier	63 628 946	68 566 156
Resultat per aktie, före och efter utspädning	0,94	0,52

Not 31 Närståendetransaktioner

Fastighetstransaktioner

Inga fastighetstransaktioner har genomförts med närstående parter under 2025.

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 333 tkr (782) betalats ut till bolagets tidigare styrelseordförandes bolag. Vidare har en av styrelseledamöterna och tidigare styrelseordförande genom gemensamt ägt bolag fakturerat konsultarvode avseende fastighetsavyttring på 800 tkr (0).

Intressebolag

Under året har redovisningstjänster för 60 tkr (185) fakturerats intressebolag.

Koncernbolag

Moderbolaget har närståenderelationer med sina dotterbolag, se not 28.

	2025	2024
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning	4 161	3 867
Ränteintäkter	4 010	6 996
Räntekostnader	-5 859	-10 500
Koncernbidrag	-2 777	10 500
Kortfristiga fordringar	57 646	174 518
Kortfristiga skulder	77 297	349 028
Transaktioner med koncernföretags intressebolag		
Försäljning	60	185
Inköp	-	-4 469
Ränteintäkter	-	186
Långfristiga fordringar	3 437	4 748

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Den 27 februari offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för perioden januari-december 2025.

Not 33 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS 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 användes 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 34 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserat resultat och överkursfond	32 096 272
Årets resultat	376 074 928
SUMMA	408 171 200
Utdelning till aktieägare, 0,50 kr per aktie	21 768 621
I ny räkning balanseras	386 402 579
Summa	408 171 200

Per den 31 december 2025 uppgick antalet registrerade aktier i Acrinova AB (publ) till 43 537 242 stycken.

Styrelsens och verkställande direktörens utdelningsförslag baseras på antalet utestående registrerade aktier om 43 537 242 vid ordinarie stämma och förslaget innebär att en utdelning om 0,50 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Styrelsens yttrande – vinstdisposition och utdelning

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

Balanserat resultat och överkursfond	32 096 272
Årets resultat	376 074 928
SUMMA	408 171 200
Utdelning till aktieägare, 0,50 kr per aktie	21 768 621
I ny räkning balanseras	386 402 579
SUMMA	408 171 200

Per den 31 december 2025 uppgick antalet registrerade aktier i Acrinova AB (publ) till 43 537 242 stycken.

Styrelsen och verkställande direktörens utdelningsförslag baseras på antalet utestående registrerade aktier om 43 537 242 vid ordinarie stämma och förslaget innebär att en utdelning om 0,50 SEK per aktie lämnas för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 3,9 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 konjunkturen.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 5,0 procent av bolagets eget kapital och 3,9 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 2026.

Malmö den 31 mars 2026

Claes Olsson
Styrelsens ordförande

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Alexander Svedulf
Styrelseledamot

Peter Åman
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 31 mars 2026.

LR Revision & Redovisning Helsingborg AB

Martin Bengtsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig 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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19-60 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 totalresultatet 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 styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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/EU) 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 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2025 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, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. 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 Redovisningsprinciper samt not 12 Förvaltningsfastigheter för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 824 Mkr per den 31 december 2025, vilket utgör cirka 80% 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 kvartal interna värderingar. De interna värderingarna tillsammans med de externa värderingarna ligger till grund för fastställt värde.

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 förvaltningsfastigheterna kan vara över- eller underskattat och varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt bolagets rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade.

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodikerna är rimliga 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 den externa värderaren. Vi har haft möte med den externa värderaren för genomgång av väsentliga antaganden.

Vi har stickprovvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna och granskat indata och beräkningar i värderingsmodellen på fastighetsnivå.

Vi har bedömt de upplysningar om förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 12 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Se not 2 Redovisningsprinciper och not 12 Förvaltningsfastigheter för detaljerade upplysningar och beskrivningar av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2025 investerat i fastigheter för totalt 109 Mkr, varav 22,5 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 1 346 Mkr. Risker vid förvärv och avyttring utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar och förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i not 2 och 12 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-18 samt 64-67. 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 såsom 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 uppger, 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.

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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2025 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 revisorssed 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 bolagets 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2025.

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 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 revisionsssed 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 att 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.

LR Revision & Redovisning Helsingborg AB, Helsingborg, utsågs till Acrinova AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 6 maj 2025.

Helsingborg den 31 mars 2026

LR Revision & Redovisning Helsingborg AB

Martin Bengtsson
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	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.	HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.	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.
BÖRSVÄRDE	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek.	NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
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.	NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på bolagets skuldnivå.
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.	RESULTAT PER AKTIE, KR*	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt 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.	RÄNTEÅCKNINGSGRAD, GGR	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.	SOLIDITET, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
GENOMSNISSLIG KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.	TOTALT SUBSTANSVÄRDE	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
GENOMSNISSLIG RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.	UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
GENOMSNISSLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.	UTHYRNINGSGRAD, YTA %	Uthyrda yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.	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 årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

Belopp i Tkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Överskottsgrad, %*				
Driftsöverskott	76 591	110 666	92 641	80 095
Hysesintäkter	125 827	157 728	143 345	122 435
	60,9%	70,2%	64,6%	65,4%
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat efter skatt	59 966	35 908	7 764	79 336
Genomsnittligt eget kapital	760 536	954 592	944 109	908 140
	7,88%	3,76%	0,82%	8,74%
Soliditet, %				
Eget kapital	558 811	962 261	946 923	941 294
Balansomslutning	1 029 867	2 188 494	2 163 315	2 095 704
	54,3%	44,0%	43,8%	44,9%
Belåningsgrad fastigheter, %				
Räntebärande skulder	401 250	1 076 438	1 092 317	995 689
Fastighetsvärde	823 583	2 015 961	1 995 250	1 854 325
	48,7%	53,4%	54,7%	53,7%
Nettobelåningsgrad fastigheter %				
Räntebärande skulder	401 250	1 076 438	1 092 317	995 689
Återläggning av likvida medel	-151 388	-81 149	-43 058	-28 311
Fastighetsvärde	823 583	2 015 961	1 995 250	1 854 325
	30,3%	49,4%	52,6%	52,2%
Räntetäckningsgrad, ggr**				
Förvaltningsresultat	29 104	49 947	38 935	27 110
Räntenetto	-22 618	-36 557	-33 653	-24 054
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	120	427	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-22 498	-36 130	-32 824	-23 339
	2,29	2,38	2,19	2,16

Belopp i Tkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie**				
Förvaltningsresultat	29 104	49 947	38 935	27 110
Genomsnittligt antal aktier	63 628 946	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	0,46	0,73	0,58	0,42
Årets resultat, kr/aktie				
Årets resultat efter skatt	59 966	35 908	7 764	79 336
Genomsnittligt antal aktier	63 628 946	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	0,94	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie				
Eget kapital	558 811	962 261	946 923	941 294
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	68 566 156	64 756 926
	12,84	14,03	13,81	14,54
NAV, kr/aktie				
Eget kapital	558 811	962 261	946 923	941 294
Uppskjuten skatt	38 004	87 276	61 303	84 148
Derivat	-7 987	-18 922	-27 853	-59 774
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	68 566 156	64 756 926
	13,52	15,03	14,30	14,91

*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats.

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

Styrelse

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



Claes Olsson

ORDFÖRANDE

Styrelseledamot sedan 2016.
Ordförande sedan 2025.

Claes Olsson, född 1956, är civil-ekonom och tidigare auktoriserad revisor vid nuvarande E&Y. Han har varit fastighetscontroller på koncernnivå i PEAB AB. Tillsammans med en kompanjon har Claes ägt och drivit ett konsult- och fastighetsbolag sedan 1992. Han har arbetat inom ett antal branscher som revisor och konsult, samt även som delägare i olika fastighets- och rörelsedrivande bolag.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i LP Holding i Helsingborg AB, Pålssons Fastigheter i Landskrona AB, Bjärefågel i Torekow AB samt Byggnads AB NJ Andersson & Son. Styrelseledamot i Thevinyl AB.

Innehav i Bolaget: Claes Olsson innehar indirekt 20 381 A-aktier och 35 109 B-aktier i Bolaget.



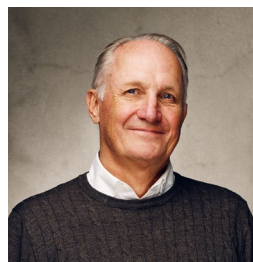
Lars Rosvall

LEDAMOT

Styrelseledamot sedan 2025.

Lars Rosvall, född 1959, har en gedigen bakgrund inom ekonomi och företagsledning, med erfarenhet från flera framstående företag inom fastighetsbranschen. Lars har tidigare varit bland annat koncerncontroller på Peab samt VD, ägare och/eller styrelseledamot i Dagon, Klöver, Brinova, Norama, Ateneum, Malmöhus Invest och Östersjöhus.

Innehav i Bolaget: Lars Rosvall äger 4 123 971 aktier, varav 1 088 238 A-aktier och 3 035 733 B-aktier (genom bolag).



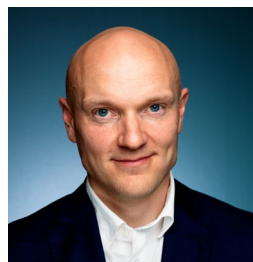
Peter Åman

LEDAMOT

Styrelseledamot sedan 2022.

Peter Åman, född 1957, är civil-ekonom 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 Mälardalen AB med dotterbolag samt Svenska Stålbyggen Invest AB.

Innehav i Bolaget: Peter Åman innehar indirekt 2 001 275 A-aktier och 3 571 054 B-aktier i Bolaget.



Alexander Svedulf

LEDAMOT

Styrelseledamot sedan 2025.

Alexander Svedulf, född 1986, är utbildad maskiningenjör vid Chalmers med erfarenhet från bland annat fordonsindustrin. Han är nuvarande VD för Svedulf Holding AB vars huvudverksamhet består av fastigheter och investeringar, och har tidigare haft ledande positioner inom Volvo Lastvagnar AB.

Innehav i Bolaget: Alexander Svedulf äger inga aktier i Acrinova.

Koncernledning

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



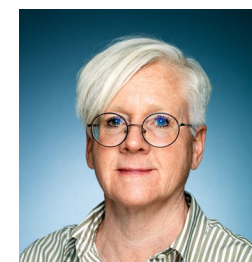
Ulf Wallén

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 innehar 1 757 A-aktier och 3 024 B-aktier samt indirekt 277 930 A-aktier och 483 352 B-aktier i Bolaget.



Cecilia Randau

CFO

CFO sedan 2025.

Cecilia Randau, född 1964, började på Acrinova hösten 2022 och har en lång erfarenhet inom olika branscher. Cecilia har innehaft positioner som Financial Manager och Ekonomichef på bland annat Panduro Hobby AB och Saba Fruit AB. Cecilia har en ekonomie kandidatexamen från Växjö Högskola.

Cecilia Randau innehar inga aktier i Acrinova.



Måns Broberg

TRANSAKTIONSANSVARIG, FASTIGHETS VÄRDERINGAR

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 38 989 A-aktier och 49 612 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
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
Staffanstorp 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	

Övrig information

ÅRSSTÄMMA 2026

Årsstämma kommer att hållas den 6 maj 2026 i Malmö.

FINANSIELL KALENDER

Kvartalsrapport Q1 2026	2026-05-05
Kvartalsrapport Q2 2026	2026-08-13
Kvartalsrapport Q3 2026	2026-11-05
Bokslutskommuniké 2026	2027-02-26

KONTAKTPERSONER

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD
0708-30 79 90
ulf.wallén@acrinova.se

Cecilia Randau, CFO
0765-58 09 98
cecilia.randau@acrinova.se



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