



Q1

JANUARI-MARS 2026

Delårsrapport

Acrinova AB (publ)

ACRINOVA PÅ EN MINUT

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

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

Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskänedom, 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

11 stycken

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

79,7 procent

BÖRSVÄRDE

464 miljoner kr

FASTIGHETSVÄRDE

760 miljoner kr

UTHYRNINGSBAR YTA

49 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

584 miljoner kr

AFFÄRSIDÉ

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

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

VISION

Att vara en av de främsta högavkastande värdebyggarna.

KVARTALET S HÖJDPUNKTER Q1

- I februari frånträder Acrinova fastigheten Segelflygaren 7 i Landskrona till Emilshus AB, i enlighet med den tidigare kommunicerade affären. Transaktionen utgör ytterligare ett steg i den strategiska portföljoptimeringen och frigör kapital för framtida investeringar.
- Under kvartalet inleder Acrinova en omfattande ombyggnation av en lokal om cirka 735 kvm i Lund. Entreprenaden är upphandlad och projektet genomförs med planerad inflyttning den 1 oktober 2026, i linje med bolagets strategi att skapa värde genom aktiv projektutveckling.
- Under kvartalet tillträder nya hyresgäster i fastigheterna Pugerup 5 i Hörby och Björnen 3 i Landskrona. Uthyrningarna stärker kassaflödet och är ett resultat av Acrinovas löpande arbete med aktiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet.

JANUARI-MARS 2026 I KORTHET

Hyresintäkter uppgick till

13 609 tkr

(40 423)

Driftsöverskottet uppgick till

6 334 tkr

(27 338)

Förvaltningsresultatet uppgick till

33 tkr

(13 947)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

869 tkr

(23 099)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,02 kr

(0,34)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

1,92 ggr

(2,49)

| FINANSIELLA NYCKELTAL | jan-mar 2026 | jan-mar 2025 | 2025 | 2024 |
|--|--------------|--------------|-----------|-----------|
| Hyresintäkter, Tkr | 13 609 | 40 423 | 125 827 | 157 728 |
| Driftsöverskott, Tkr | 6 334 | 27 338 | 76 591 | 110 666 |
| Förvaltningsresultat, Tkr | 33 | 13 947 | 29 104 | 49 947 |
| Periodens resultat efter skatt, Tkr | 869 | 23 099 | 59 966 | 35 908 |
| Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr* | 760 195 | 1 946 552 | 823 583 | 2 015 961 |
| Balansomslutning, Tkr | 1 013 646 | 2 142 064 | 1 029 867 | 2 188 494 |
| Likvida medel, Tkr | 164 628 | 101 536 | 151 388 | 81 149 |
| Överskottsgrad, % | 46,5 | 67,6 | 60,9 | 70,2 |
| Avkastning på Eget Kapital, % | 0,16 | 2,37 | 7,88 | 3,76 |
| Soliditet, % | 55,2 | 46,0 | 54,3 | 44,0 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 52,4 | 52,3 | 48,7 | 53,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,01 | 2,70 | 2,29 | 2,38 |
| Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån | 1,92 | 2,49 | 2,29 | 2,38 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 0,00 | 0,20 | 0,46 | 0,73 |
| Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning** | 0,02 | 0,34 | 0,94 | 0,52 |
| Eget kapital, kr/aktie | 12,86 | 14,37 | 12,84 | 14,03 |
| Utdelning, kr/aktie | - | - | 1,40 | 0,30 |
| NAV, kr/aktier | 13,42 | 15,24 | 13,52 | 15,03 |

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

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

Q1

Q1

5 februari meddelas att Acrinova frånträder fastigheten Segelflygaren 7 i Landskrona till Emilshus AB, i enlighet med tidigare kommunicerad affär. Transaktionen utgör ytterligare ett steg i den strategiska portföljoptimeringen och frigör kapital för framtida investeringar.

27 februari offentliggör Acrinova bokslutskommunikén för räkenskapsåret 2025. Rapporten sammanfattar ett strategiskt omställningsår präglad av genomförda fastighetsförsäljningar, stärkt finansiell position och fokus på nästa fas i bolagets utveckling med återuppbyggnad av fastighetsportföljen.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

1 april offentliggör Acrinova årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och vd och görs tillgänglig på bolagets webbplats inför årsstämman den 6 maj 2026.

1 april beslutar Acrinovas styrelse att ändra förslaget till utdelning för räkenskapsåret 2025 från tidigare 0,50 kronor per aktie till 3,75 kr per aktie för årsstämman att besluta om. Det reviderade förslaget speglar bolagets starka finansiella ställning efter genomförda transaktioner.

1 april publicerar Acrinova kallelse till årsstämma den 6 maj 2026. Årsstämman kommer bland annat att behandla förslag om utdelning, styrelse samt övriga sedvanliga årsstämmobeslut.

Ny fas efter omställningsåret

Efter ett strategiskt omställningsår går Acrinova in i 2026 med en stark finansiell position och ett tydligt fokus på att successivt bygga upp ett nytt fastighetsbestånd. Under årets första kvartal har arbetet fortsatt med portföljoptimering, projektutveckling och utvärdering av nya affärsmöjligheter i en fortsatt selektiv marknad.

Det första kvartalet 2026 markerar starten på nästa fas i Acrinovas utveckling. Efter fjolårets större fastighetsförsäljningar går vi nu in i en period där vi successivt bygger upp ett nytt, kvalitativt fastighetsbestånd. Med en stark finansiell position och ett tydligt strategiskt fokus har vi goda förutsättningar att agera när rätt möjligheter uppstår. Vår ambition är att växa i lagom takt och med hög kvalitet i varje investering. Fokus ligger på att bygga upp volymen igen, men med disciplin och långsiktighet som ledstjärnor.

Selektiv marknad med nya möjligheter

Fastighetsmarknaden präglas fortsatt av viss osäkerhet och i många fall upplever vi att objekt som är till salu fortfarande är högt prissatta i förhållande till rådande finansieringsklimat.

Projektutveckling skapar värde

Under kvartalet har vi fortsatt att utveckla befintligt bestånd. Ett konkret exempel är projektet i Lund där vi startar en omfattande ombyggnation av en lokal om cirka 735 kvm. Entreprenaden är upphandlad och arbetet pågår med målsättning om inflyttning den 1 oktober. Projektet är ett tydligt exempel på vår strategi att skapa värde genom aktiv fastighetsutveckling och nära dialog med våra hyresgäster.

Genomförda affärer och portföljoptimering

Under kvartalet slutförde vi den tidigare kommunicerade försäljningen av fastigheten Segelflygaren 7 i Landskrona till Emilshus. Transaktionen är en del av vårt strategiska arbete med att optimera portföljen och frigöra kapital för nya investeringar.

Stark finansiell position och tydlig riktning framåt

Det är glädjande att kunna konstatera ett fortsatt starkt stöd från våra huvudägare och övriga aktieägare i den riktning vi nu tar bolaget. Vår strategi är tydlig – att bygga upp ett stabilt och lönsamt fastighetsbestånd med fokus på kassaflöde, värdeskapande och hållbar tillväxt. Vi går in i resten av året med en stark finansiell position, ett aktivt affärsflöde och goda möjligheter att genomföra nya investeringar.

Kapitalallokering och utdelning

Efter kvartalets utgång beslutade styrelsen att revidera förslaget till utdelning för räkenskapsåret 2025 till 3,75 kronor per aktie. Det reviderade förslaget speglar bolagets starka finansiella ställning efter genomförda transaktioner och vår ambition att skapa värde för aktieägarna samtidigt som vi behåller flexibilitet för nya investeringar och fortsatt uppbyggnad av fastighetsportföljen.

Framåtblick

Vi ser fram emot att under 2026 ta flera konkreta steg i återuppbyggnaden av Acrinovas fastighetsportfölj. Med disciplin, selektivitet och långsiktighet fortsätter vi att utveckla Acrinova i nästa fas. Genom att arbeta aktivt med både köp och försäljningar skapar vi flexibilitet och goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande.

Ulf Wallén, VD



Fastighetsbestånd

Acrinova står finansiellt starkt och strategiskt väl positionerat efter bolagets avyttring av 34 fastigheter under hösten/vintern 2025/2026. Acrinova fortsätter framåt med återuppbyggnad av fastighetsbeståndet och 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 projektfastigheten sker i nära samarbete med övriga intressenter för att skapa långsiktigt hållbara värden för både fastigheten, platsen och hyresgästen.

Nyproduktion och projekt är 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 marknadskenntedom och nära relationer till långsiktiga hyresgäster skapar vi fastigheter som förenar funktion, högt ställda miljökrav och affärsnytta.

| Förvaltningsfastigheter | Förädlingsfastigheter | Projektfastigheter |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <ul style="list-style-type: none"> • 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. | <ul style="list-style-type: none"> • En projektfastighet är en fastighet som är under produktion. • Det kan också handla om obebyggd mark som planeras att bebyggas. • En projektfastighet genererar inte något kassaflöde innan projektets genomförande. • Ett projekt kan genomföras på en del av en förvaltnings- eller förädlingsfastighet. Då redovisas fastigheten enligt ursprungskategoriseringen medan projektets värde redovisas under Projektfastigheter. |

Fastighetsbeståndet i siffror*

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

| (Tkr) | jan-mar 2026 | jan-mar 2025 | jan-dec 2025 | jan-dec 2024 |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Verkligt värde per 1 januari | 823 583 | 2 015 961 | 2 015 961 | 1 995 250 |
| Förvärv | - | 3 655 | 22 556 | 79 410 |
| Investeringar | 2 062 | 22 721 | 86 500 | 46 510 |
| Försäljningar | -60 752 | -100 000 | -1 346 410 | -151 500 |
| Orealiserade värdeförändringar | -4 698 | 4 215 | 44 977 | 46 291 |
| Verkligt värde vid periodens utgång | 760 195 | 1 946 552 | 823 583 | 2 015 961 |

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL **

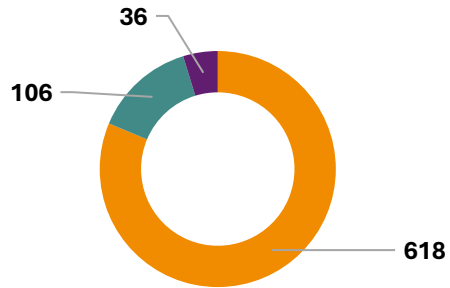
| | 31 mars 2026 | | | | 2025 | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------|--------|---------|---------|
| | Förvaltnings- fastigheter | Förädlings- fastigheter | Projekt- fastigheter | Totalt | | | |
| Totalt fastighetsbestånd | | | | | | | |
| Uthyrningsgrad, yta % | 82,7 | 46,1 | - | 68,3 | 71,4 | 87,1 | 91,1 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 86,4 | 57,7 | - | 79,7 | 83,9 | 93,3 | 94,0 |
| Hyresvärde, Mkr | 46,2 | 14,1 | - | 60,3 | 57,9 | 177,4 | 168,6 |
| Hyresintäkt, Mkr | 39,9 | 8,1 | - | 48,1 | 48,6 | 165,5 | 158,4 |
| Uthyrningsbar yta | 29 520 | 19 272 | - | 48 792 | 48 792 | 164 286 | 158 474 |
| Ledig yta, kvm | 5 094 | 10 384 | - | 15 478 | 13 931 | 21 146 | 14 062 |
| Verkligt värde, Mkr | 618,4 | 106,3 | 35,5 | 760,2 | 823,6 | 2 016,0 | 1 995,3 |
| Antal fastigheter | 7 | 3 | 1 | 11 | 12 | 44 | 40 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 5,7 | 2,2 | - | 5,0 | 5,1 | 5,1 | 5,3 |

* Redovisad fastighetsinformation för helåret 2025 inkluderar även de fastigheter som innehas för försäljning.

** Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

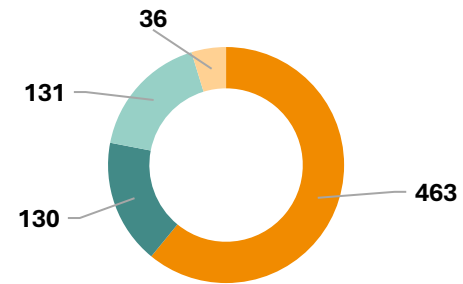
För mer information om definitioner, se sidan 34.

FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE,
MKR



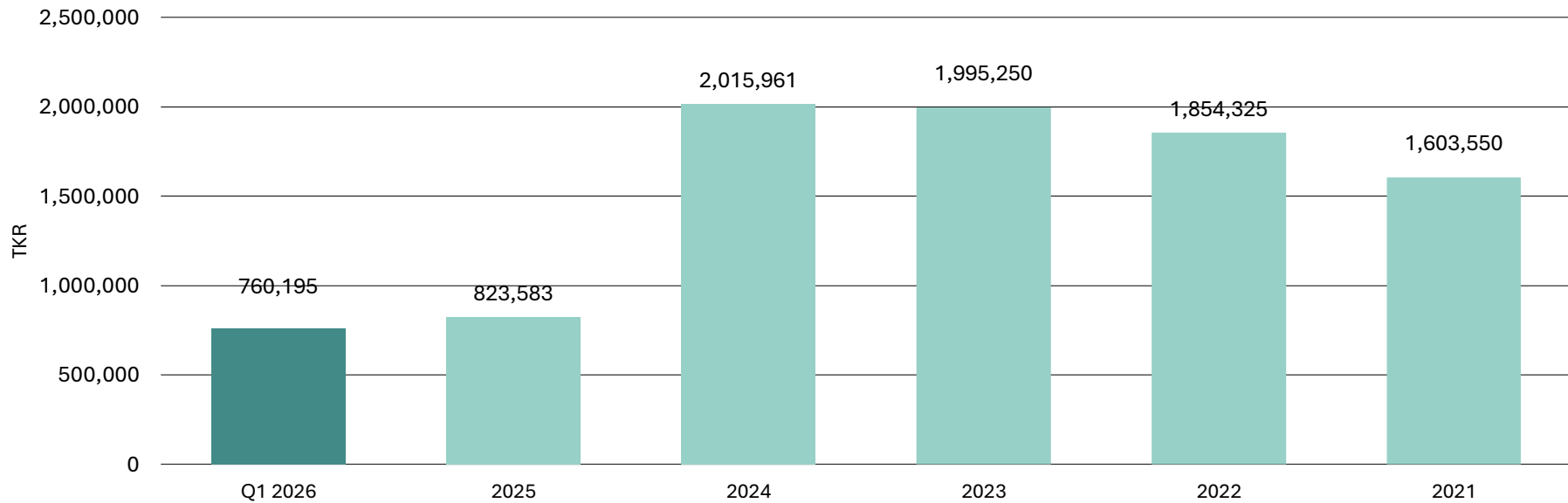
■ Förvaltningsfastigheter ■ Förädlingsfastigheter ■ Projektfastigheter

FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET,
MKR



■ Extern handel/Service ■ Bostäder ■ Logistik/Produktion ■ Projekt

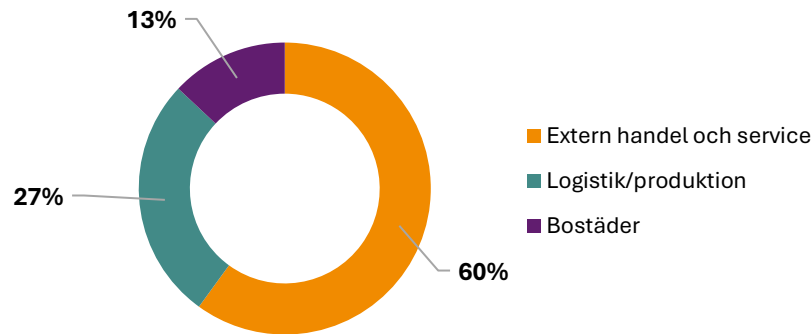
FASTIGHETSVÄRDE, TKR



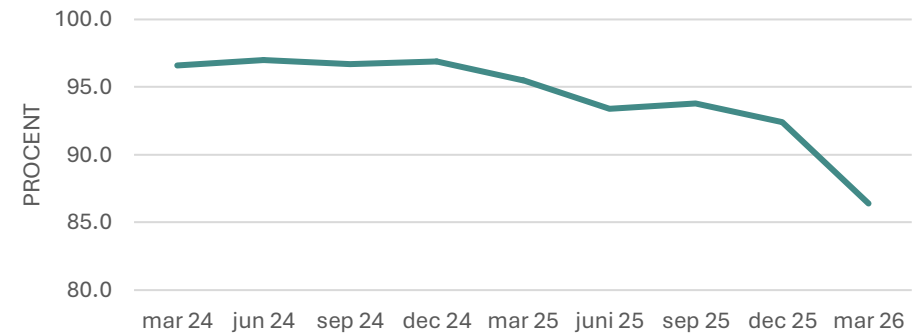
Hyresgäster

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

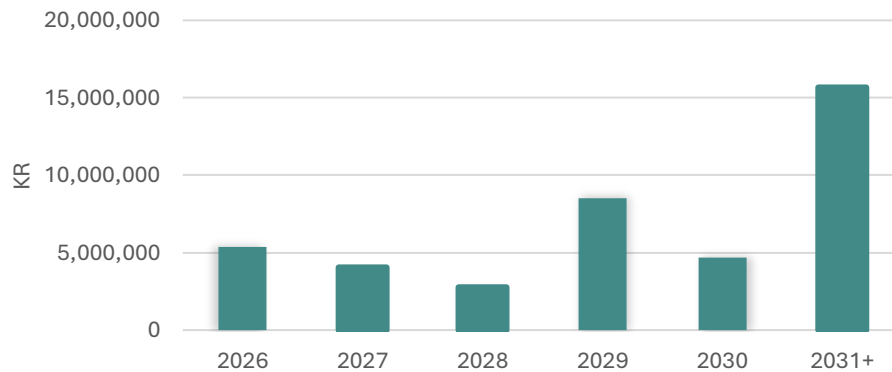
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



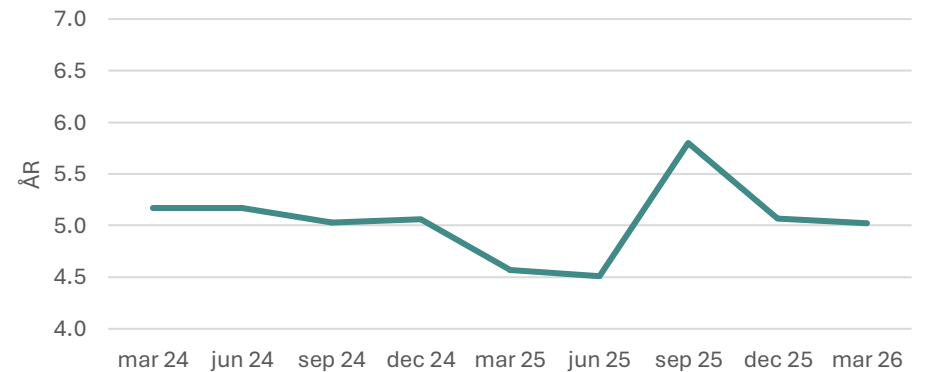
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



GENOMSNIITTLIG KONTRAKTSTID



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



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, som omfattar 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 pågår.



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 mars** |
|--------------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|--|
| | | | | Uthyrningsbar yta, kvm | Uppskattat värde, tkr | |
| Helsingborg Rausgård 20* | Lager/logistik | Planering | -- | 2 800 | -- | 1 863 |
| Landskrona Konståkaren 4 | Lager/logistik | Framtida projekt | -- | -- | -- | 3 809 |
| Staffanstorp Hjärup 4:6* | Bostäder | Framtida projekt | -- | 30 000 | -- | 27 200 |
| Övriga mindre projekt | | Framtida projekt | -- | -- | -- | 2 623 |
| Summa | | | | 32 800 | | 35 495 |

* 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 Staffanstorp Hjärup 4:6 är baserad på marknadsmässiga bedömningar av utvecklingspotential, planförutsättningar och lokala prisnivåer.

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 mars 2026 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 398 439 tkr (1 017 189). Samtliga räntebärande skulder per 31 mars 2026 var lån från kreditinstitut. Den nettoräntebärande skulden var 233 811 tkr (915 653).

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 mars 2026 en snittränta på 3,16 procent (3,14) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,4 procent (52,3) per 31 mars 2026. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 30,8 procent (47,0) och likvida medel uppgick till 164 628 tkr (101 536) per 31 mars 2026.

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 2026-03-31 |
|----------------------------------|---------|----------------------|
| Genomsnittlig kapitalbindning | >1,5 år | 2,3 år |
| Andel kapitalförfall inom 1 år | < 50% | 13,0% |
| Genomsnittlig räntebindning | 1-5 år | 2,6 år |
| Andel räntejusteringar inom 1 år | < 60% | 33,5% |
| Andel lån till rörlig ränta | < 60% | 33,5% |
| 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) 85,4 procent (76,5). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,3 år (3,0 år).

Räntebindning

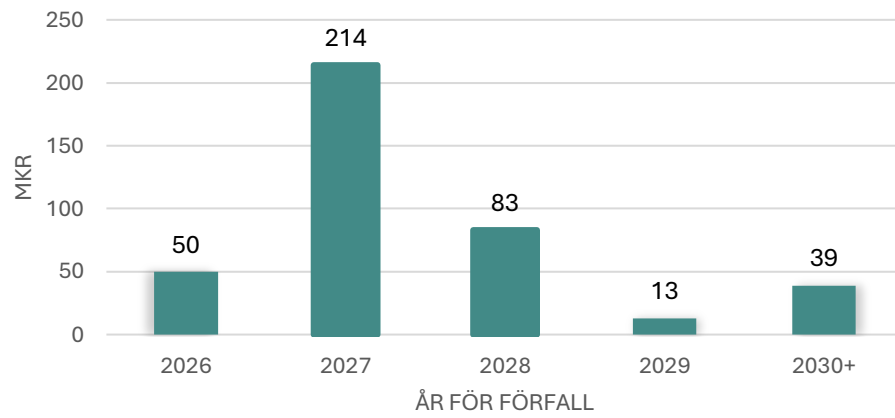
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning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

Den genomsnittliga räntan per 31 mars 2026 var 3,16 procent (3,14) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,6 år (2,1 år).

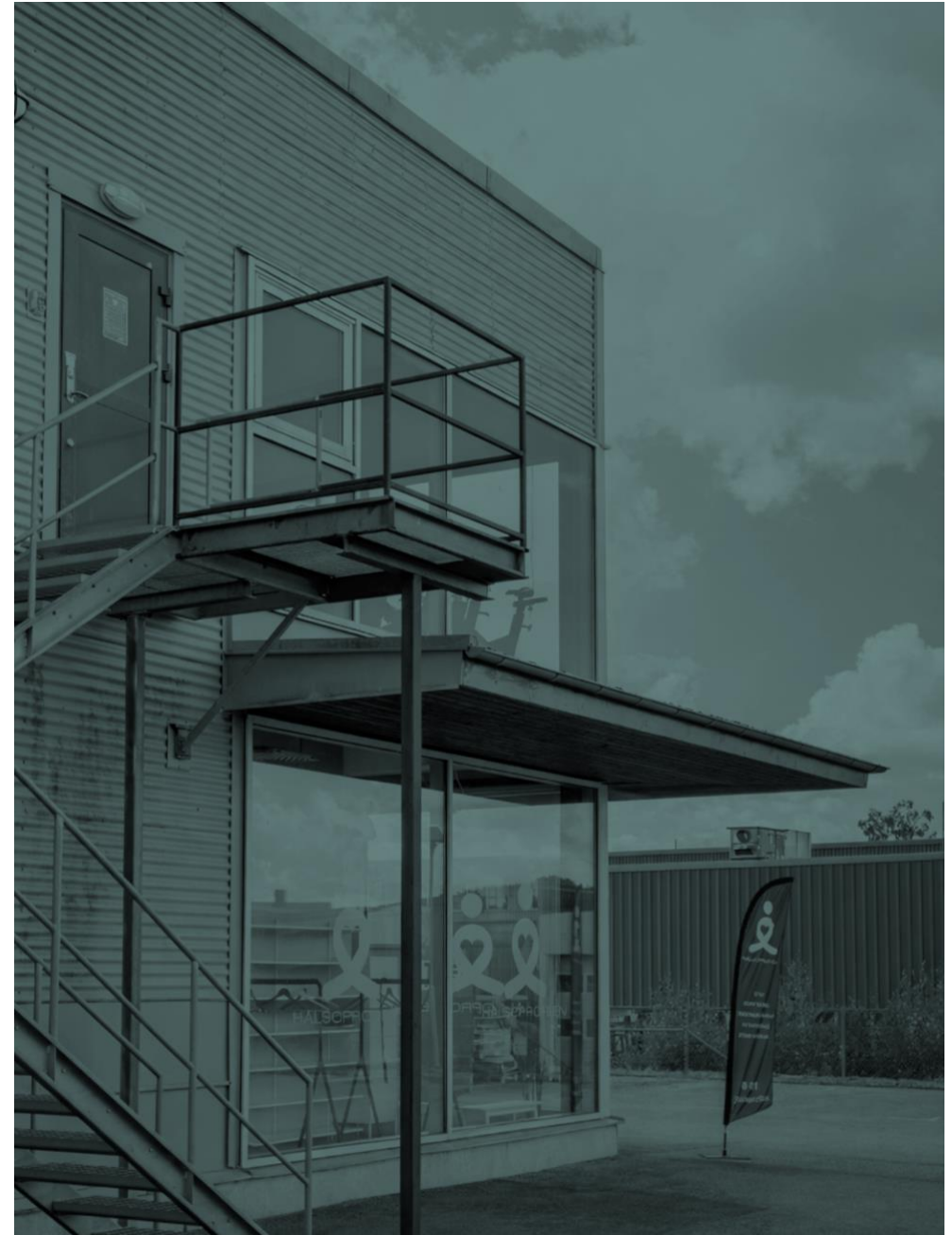
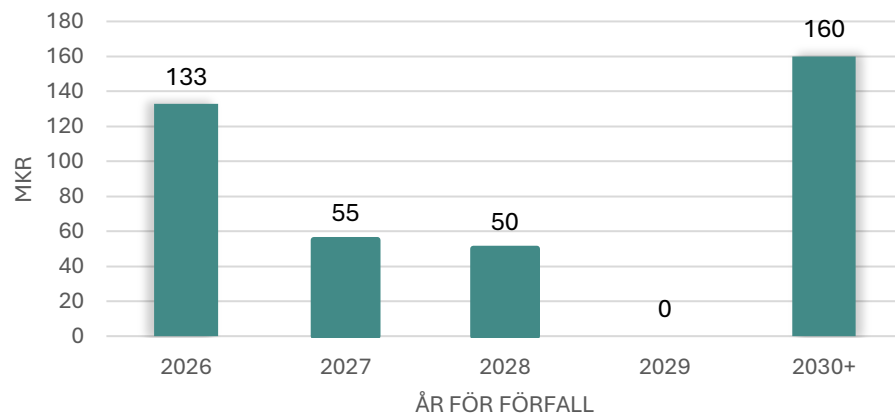
Finansiella riskbegränsningar

För att säkerställa en finansiell stabilitet i bolaget har Acrinova, som ett komplement till finanspolicyn, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är räntetäckningsgrad (rullande 12 månader) – långsiktigt ej mindre än 2 ggr, belåningsgrad – långsiktigt ej över 63 % och soliditet – långsiktigt minst 30%. Per 31 mars var räntetäckningsgraden 1,92 ggr (2,49), belåningsgrad 52,4 procent (52,3) och soliditet 55,2 procent (46,0).

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



Aktien och ägarförteckning

A-aktier och B-aktier

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

Totalt finns det per den 31 mars 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

Inga emissioner har genomförts under 2025 eller 2026.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 11,30 kr den 26 februari samt den 10 och 11 mars, den lägsta var 10,00 kr den 20 januari samt den 18 och 23 mars. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 11,40 kr den 26 februari och lägsta var 9,56 kr den 27 mars. Sista stängningskurs den 31 mars var 10,95 kr (ACRI A) och 10,50 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 464 Mkr per 31 mars 2026. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 13,42 kr per aktie (15,24) och totalt till 584 Mkr (1 045).

Utdelning

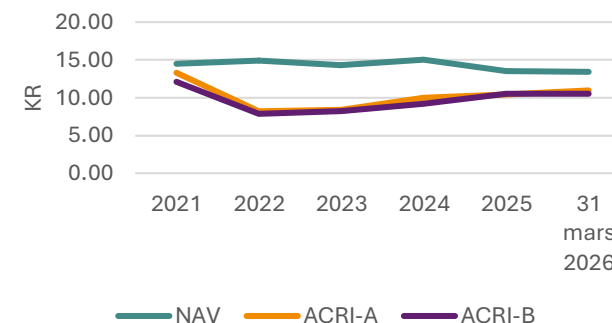
Inför årsstämman 2026 har styrelsen föreslagit en utdelning om 3,75 kr per aktie, att lämnas vid ett utbetalningstillfälle för räkenskapsåret 2025.

Optionsprogram

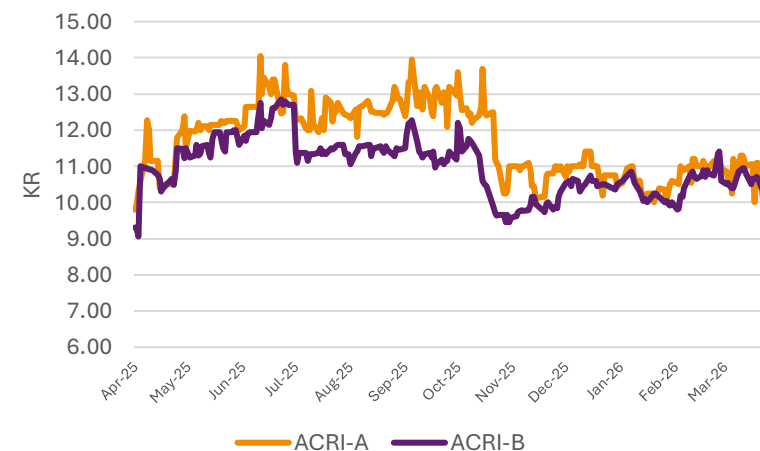
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS
T O M 2026-03-31



BÖRSUTVECKLING
2025-04-01–2026-03-31



| Data per aktie | jan-mar 2026 | jan-mar 2025 | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|---------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Förvaltningsresultat, kr/aktie* | 0,00 | 0,20 | 0,46 | 0,73 | 0,58 |
| Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ** | 0,02 | 0,34 | 0,94 | 0,52 | 0,11 |
| Eget kapital, kr/aktie | 12,86 | 14,37 | 12,84 | 14,03 | 13,81 |
| NAV, kr/aktie | 13,42 | 15,24 | 13,52 | 15,03 | 14,30 |
| Utdelning, kr/aktie | - | - | 1,40 | 0,30 | 0,40 |
| Utestående aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 43 537 242 | 68 566 156 | 68 566 156 |
| Genomsnittligt antal aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 63 628 946 | 68 566 156 | 67 658 203 |

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

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

Aktieägarlista 2026-03-31

| 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 | 465 327 | 762 760 | 3,0 | 2,8 |
| OXHÖGENS FASTIGHETER AB | 383 652 | 660 910 | 2,5 | 2,4 |
| EWERLÖF, MARIA | 333 156 | 0 | 1,9 | 0,8 |
| HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBO | 277 930 | 488 079 | 1,8 | 1,8 |
| NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB | 251 068 | 216 065 | 1,5 | 1,1 |
| JAH AB | 203 125 | 436 581 | 1,4 | 1,5 |
| ÖVRIGA (ca 3 329 ST) | 3 971 842 | 12 513 147 | 29,2 | 37,9 |
| TOTALT | 15 039 111 | 28 498 131 | 100,0 | 100,0 |

Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Acrinova sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Acrinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdetförändringar 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 mar 2026 | 31 dec 2025 | 30 sep 2025 | 30 jun 2025 | 31 mar 2025 | 31 dec 2024 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyresvärde | 60 305 | 54 562 | 65 607 | 178 300 | 177 224 | 178 194 |
| Vakanser | -12 238 | -9 511 | -8 952 | -16 273 | -14 223 | -11 958 |
| Hyresintäkter | 48 067 | 45 051 | 56 655 | 162 027 | 163 000 | 166 236 |
| Fastighetskostnader | -20 583 | -19 381 | -20 938 | -49 557 | -50 309 | -50 340 |
| Driftsöverskott | 27 484 | 25 670 | 35 717 | 112 470 | 112 691 | 115 896 |
| Central administration | -12 614 | -12 614 | -11 670 | -20 022 | -21 772 | -21 772 |
| Finansnetto | -9 781 | -8 847 | -13 511 | -35 702 | -35 270 | -36 914 |
| FÖRVALTNINGSRESULTAT | 5 089 | 4 209 | 10 536 | 56 746 | 55 649 | 57 210 |

Flerårsöversikt

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

| Finansiella nyckeltal | jan-mar 2026 | jan-mar 2025 | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter, Tkr | 13 609 | 40 423 | 125 827 | 157 728 | 143 345 |
| Driftsöverskott, Tkr* | 6 334 | 27 338 | 76 591 | 110 666 | 92 641 |
| Förvaltningsresultat, Tkr** | 33 | 13 947 | 29 104 | 49 947 | 38 935 |
| Periodens resultat efter skatt, Tkr | 869 | 23 099 | 59 966 | 35 908 | 7 764 |
| Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr *** | 760 195 | 1 946 552 | 823 583 | 2 015 961 | 1 995 250 |
| Balansomslutning, Tkr | 1 013 646 | 2 142 064 | 1 029 867 | 2 188 494 | 2 163 315 |
| Likvida medel, Tkr | 164 628 | 101 536 | 151 388 | 81 149 | 43 058 |
| Utestående aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 43 537 242 | 68 566 156 | 68 566 156 |
| Genomsnittligt antal aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 63 628 946 | 68 566 156 | 67 658 203 |
| Överskottsgrad, % | 46,5 | 67,6 | 60,9 | 70,2 | 64,6 |
| Avkastning på Eget Kapital, % | 0,16 | 2,37 | 7,88 | 3,76 | 0,82 |
| Soliditet, % | 55,2 | 46,0 | 54,3 | 44,0 | 43,8 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 52,4 | 52,3 | 48,7 | 53,4 | 54,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr** | 1,01 | 2,70 | 2,29 | 2,38 | 2,19 |
| Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån** | 1,92 | 2,49 | 2,29 | 2,38 | 2,19 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie** | 0,00 | 0,20 | 0,46 | 0,73 | 0,58 |
| Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **** | 0,02 | 0,34 | 0,94 | 0,52 | 0,11 |
| Eget kapital, kr/aktie | 12,86 | 14,37 | 12,84 | 14,03 | 13,81 |
| Utdelning, kr/aktie | - | - | 1,40 | 0,30 | 0,40 |
| NAV, kr/aktie | 13,42 | 15,24 | 13,52 | 15,03 | 14,30 |

*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.

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

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2025.

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

Ränteläget i Sverige har en betydande inverkan på fastighetsmarknaden. Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån samt har en majoritet av banklånen räntesäkrade. Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 mars 2026, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka 1 334 tkr kronor på årsbasis.

Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet, vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen. Inga övriga väsentliga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2025.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 maj 2026.

Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90

ulf.wallen@acrinova.se

Cecilia Randau, CFO

076 558 09 98

cecilia.randau@acrinova.se

Finansiell kalender

| | |
|-------------------------|------------|
| Årsstämma 2026 | 2026-05-06 |
| Kvartalsrapport Q2 2026 | 2026-08-13 |
| Kvartalsrapport Q3 2026 | 2026-11-05 |
| Bokslutskommuniké 2026 | 2027-02-26 |

Avlämnande av delårsrapport

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

Malmö den 4 maj 2026

Claes Olsson
Styrelsens ordförande

Peter Åman
Styrelseledamot

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Alexander Svedulf
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Tkr | 2026 | 2025 | 2025 |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| | jan-mar 3 mån | jan-mar 3 mån | jan-dec 12 mån |
| Hysesintäkter | 13 609 | 40 423 | 125 827 |
| Övriga intäkter | 67 | 742 | 2 321 |
| INTÄKTER | 13 676 | 41 165 | 128 148 |
| Driftskostnader | -5 162 | -9 573 | -28 331 |
| Reparation och underhåll | -481 | -1 723 | -13 267 |
| Fastighetskostnader | -548 | -864 | -3 733 |
| Fastighetsadministration | -1 151 | -1 667 | -6 226 |
| FASTIGHETSKOSTNADER | -7 342 | -13 827 | -51 557 |
| DRIFTSÖVERSKOTT | 6 334 | 27 338 | 76 591 |
| Central administration | -4 207 | -5 115 | -24 944 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 178 | -40 | 76 |
| Finansiella intäkter | 1 113 | 383 | 2 773 |
| Finansiella kostnader | -3 385 | -8 619 | -25 392 |
| FÖRVALTNINGSRESULTAT | 33 | 13 947 | 29 104 |

| Tkr | 2026 | 2025 | 2025 |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| | jan-mar 3 mån | jan-mar 3 mån | jan-dec 12 mån |
| Nedskrivning goodwill | - | - | -32 519 |
| Nedskrivning finansiell tillgång | - | - | -1 000 |
| Hyresgaranti | - | - | -7 447 |
| Värdeförändringar derivat | 2 224 | -414 | -10 934 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -4 586 | 1 596 | 36 588 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | -2 329 | 15 129 | 13 792 |
| Aktuell skatt | -41 | -1 500 | -3 098 |
| Uppskjuten skatt | 3 239 | 9 470 | 49 272 |
| PERIODENS RESULTAT | 869 | 23 099 | 59 966 |
| Hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 869 | 23 099 | 59 966 |
| Resultat kr/aktie, före och efter utspädning | 0,02 | 0,34 | 0,52 |

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

Kommentarer resultat

Januari-mars 2026

Intäkter

De totala intäkterna för perioden januari till mars 2026 minskade med 27 489 tkr (-66,8 %) och uppgick till 13 676 tkr (41 165). Nettoeffekt av avyttringar och förvärv svarar för 27 821 tkr av intäktsminskningen. Resterande förändring är hänförlig till årlig indexuppräknning, förändring av vakanser samt debitering av mediakostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 79,7 % (91,7) för det totala beståndet och för förvaltningsfastigheter är motsvarande nyckeltal 86,4 % (95,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration.

Fastighetskostnaderna har minskat med 6 485 tkr och uppgick till -7 342 tkr (-13 827). Kostnadsminskningen är till största delen hänförlig till förvärvade och avyttrade fastigheter och nettoeffekten av köpta och sålda fastigheter uppgick till 7 499 tkr. Säsongsvariationer i mediakostnader har utöver nettoeffekten av förvärv och avyttringar påverkat fastighetskostnaderna under kvartalet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för första kvartalet uppgick till 6 334 tkr (27 338), en minskning med 21 004 tkr, varav 20 322 tkr är hänförligt till förvärv och avyttringar.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 33 tkr (13 947), en minskning med 13 914 tkr där avyttrade och förvärvade fastigheter svarar för 13 847 tkr.

I kostnaderna för central administration ingår kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte är direkt allokerade till fastighetsförvaltning. Kostnaderna för central administration uppgick till -4 207 tkr (-5 115), en minskning med 908 tkr.

Finansnettot uppgick till -2 272 tkr (-8 236), en minskning med 5 964 tkr jämfört med samma period förra året. Avyttrade bolag har gett en lägre räntekostnad på 5 709 tkr. I de

finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -2 329 tkr (15 129).

Den orealiserade värdeförändringen av derivat uppgick till 2 224 tkr (-414). Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -4 586 tkr (1 596), fördelat på realiserade värdeförändringar 112 tkr (-3 619) och orealiserade värdeförändringar -4 698 tkr (4 215).

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

Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 869 tkr (23 099).

Aktuell skatt på periodens resultat uppgick till -41 tkr (-1 500) och uppskjuten skatt uppgick till 3 239 tkr (9 470). Den uppskjutna skatten är hänförlig till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Tkr | 2026-03-31 | 2025-03-31 | 2025-12-31 | Tkr | 2026-03-31 | 2025-03-31 | 2025-12-31 |
|--|------------------|------------------|------------------|---|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | Aktiekapital | 23 083 | 22 855 | 23 083 |
| Goodwill | - | 32 519 | - | Övrigt tillskjutet kapital | 196 603 | 564 255 | 196 603 |
| Förvaltningsfastigheter | 760 195 | 1 946 552 | 709 892 | Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | 339 994 | 398 250 | 339 125 |
| Maskiner och inventarier | 285 | 316 | 330 | EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE | 559 680 | 985 360 | 558 811 |
| Andelar i intresseföretag | 5 330 | 5 024 | 5 140 | SUMMA EGET KAPITAL | 559 680 | 985 360 | 558 811 |
| Nyttjanderättstillgångar | 724 | 4 020 | 1 523 | LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Derivat | 10 350 | 18 816 | 8 966 | Uppskjuten skatteskuld | 34 766 | 77 805 | 38 004 |
| Övriga långfristiga fordringar | 3 437 | 4 437 | 3 437 | Övriga avsättningar/garantier | 5 167 | - | 6 193 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 780 321 | 2 011 684 | 729 289 | Räntebärande skulder till kreditinstitut | 340 441 | 777 889 | 342 913 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | Derivat | 139 | 1 405 | 979 |
| Kundfordringar | 479 | 2 234 | 900 | Övriga skulder | 289 | 3 359 | 820 |
| Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning* | - | - | 113 691 | SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 380 802 | 860 458 | 388 909 |
| Övriga fordringar | 6 638 | 7 998 | 24 580 | KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skattefordran | 4 310 | 2 515 | 2 694 | Räntebärande skulder till kreditinstitut | 57 998 | 239 300 | 27 200 |
| Derivat | - | 1 096 | - | Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning* | - | - | 31 137 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 232 | 15 002 | 7 324 | Leverantörsskulder | 3 893 | 21 209 | 8 914 |
| Övriga kortfristiga placeringar | 50 038 | - | - | Övriga skulder | 1 304 | 2 750 | 2 016 |
| Likvida medel | 164 628 | 101 536 | 151 388 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 971 | 32 985 | 12 880 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 233 325 | 130 380 | 300 578 | SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | 73 165 | 296 246 | 82 147 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 013 646 | 2 142 064 | 1 029 867 | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 013 646 | 2 142 064 | 1 029 867 |

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

Kommentarer balansräkning

Fastighetsbestånd

Det totala värdet för fastigheterna uppgick till 760 195 tkr (1 946 552) per den 31 mars 2026. Fastighetsbeståndet har under hösten 2025 och vintern 2026 minskat med 34 fastigheter. Fastigheterna ingick i den sedan tidigare kommunicerade större affären med Emilshus, som nu har genomförts. Den sista fastigheten som ingick i denna affär var planerad att avyttras under våren 2026, men villkoren för transaktionens genomförande har inte kunnat uppfyllas, varför fastigheten Björnen 3 fortsatt kommer att ingå i bolagets fastighetsbestånd. Se mer information under Redovisnings- och värderingsprinciper.

Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2026-03-31 och har baserats på externa värderingar utförda av Newsec Advice AB löpande under en period om 12 månader. De externa värderingarna har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2026-03-31. Av det totala beståndet har ingen fastighet värderats externt under det senaste kvartalet. De interna och externa värderingarna baseras på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet, där hänsyn har tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De interna värderingarna är styrande, och den slutgiltiga värdebedömningen fastställs av Acrinovas styrelse. För mer information om tillvägagångssätt vid värderingar se Redovisnings- och värderingsprinciper, sida 31.

Under kvartalet har fastigheten Segelflygaren 7 i Landskrona avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 31 mars till 5 330 tkr (5 024) och avser intresseföretagen Fastighets AB Trävaran 12 och Acrihub AB.

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar per 31 mars 2026 uppgick till 50 038 tkr (0) och utgörs av placeringar i bankcertifikat.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 164 628 tkr (101 536) per 31 mars.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2026 till 34 766 tkr (77 805), varav 1 887 tkr (7 193) utgjordes av uppskjuten skattefordran och 36 653 tkr (84 998) 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 den 31 mars till 398 439 tkr (1 017 189), samtliga räntebärande skulder avsåg skulder till kreditinstitut.

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

Belåningsgraden uppgick till 52,4 procent (52,3). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 11.

Övriga avsättningar och garantier på 5 167 tkr (0) avser ett garantiåtagande kopplat till överlåtelseavtalet avseende avyttring av fastigheter.

Övriga långfristiga skulder uppgick per 31 mars till 289 tkr (3 352). Långfristiga leasingskulder ingår i övriga långfristiga skulder med 0 tkr (2 531).

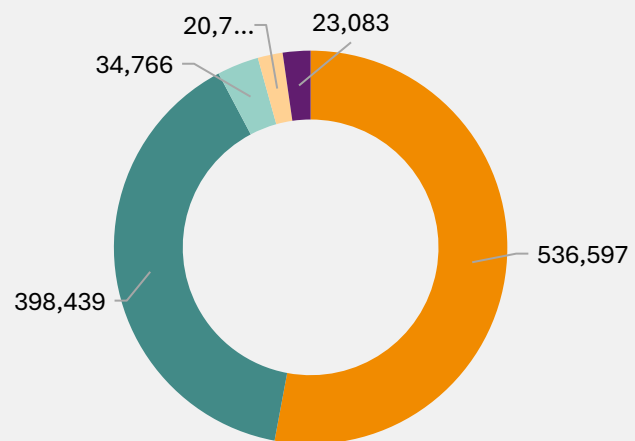
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 31 mars till 1 304 tkr (2 750). Kortfristiga leasingskulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 724 tkr (1 489).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 31 mars till 559 680 tkr (985 360). Skillnaden i eget kapital beror på periodens redovisade resultat, utbetald utdelning samt effekten av det frivilliga inlösenprogrammet för aktier som genomfördes under hösten 2025.

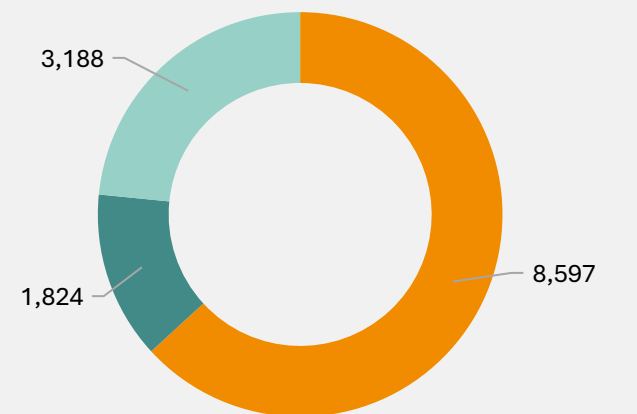
Soliditeten per 31 mars uppgick till 55,2 procent (46,0) och avkastningen på eget kapital för perioden januari-mars uppgick till 0,16 (2,37). NAV, kr/aktie per 31 mars var 13,42 kr/aktie (15,24).

SKULDER OCH EGET KAPITAL, TKR



- Fritt eget kapital
- Räntebärande skulder
- Uppskjuten skatt
- Övriga skulder
- Aktiekapital

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET, TKR



- Extern handel/service
- Bostäder
- Logistik/Produktion

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

| Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat | Totalt eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|---|---------------------|
| Eget kapital 2025-01-01 | 22 855 | 564 255 | 375 151 | 962 261 |
| SUMMA TOTALRESULTAT | | | 23 099 | 23 099 |
| SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE | - | - | - | - |
| EGET KAPITAL 2025-03-31 | 22 855 | 564 255 | 398 250 | 985 360 |
| SUMMA TOTALRESULTAT | | | 36 867 | 36 867 |
| 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 |
| SUMMA TOTALRESULTAT | | | 869 | 869 |
| SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE | - | - | - | - |
| EGET KAPITAL 2026-03-31 | 23 083 | 196 603 | 339 994 | 559 680 |

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

| Tkr | 2026 jan-mar 3 mån | 2025 jan-mar 3 mån | 2025 jan-dec 12 mån |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Resultat före skatt | -2 329 | 15 129 | 13 792 |
| Betald skatt | -1 598 | -5 468 | -7 024 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 744 | -767 | 24 198 |
| SUMMA | -2 183 | 8 894 | 30 966 |
| FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 15 782 | -1 970 | -215 839 |
| Förändring av rörelseskulder | 38 054 | 7 043 | 522 606 |
| SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL | 53 836 | 5 073 | 337 733 |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | 51 653 | 13 967 | 337 733 |
| INVESTERINGS-VERKSAMHETEN | | | |
| Avyttring av fastigheter | 17 309 | 39 442 | 327 690 |
| Förvärv av fastigheter | - | -3 600 | -22 613 |
| Investeringar i ny- till och ombyggnader | -2 062 | -22 591 | -86 500 |
| Förändring av finansiella tillgångar | -50 050 | - | - |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN | -34 803 | 13 251 | 218 577 |

| Tkr | 2026 jan-mar 3 mån | 2025 jan-mar 3 mån | 2025 jan-dec 12 mån |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN | | | |
| Nyupplåning räntebärande skulder | 13 000 | - | 104 730 |
| Amortering räntebärande skulder | -15 810 | -6 478 | -125 556 |
| Amortering leasingsskuld | -800 | -353 | -1 828 |
| Utdelning | - | - | -95 992 |
| Inlösen av aktier | - | - | -367 425 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | -3 610 | -6 831 | -486 071 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | 13 240 | 20 387 | 70 239 |
| Ingående likvida medel | 151 388 | 81 149 | 81 149 |
| UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL | 164 628 | 101 536 | 151 388 |

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–mars 2026 var positivt och uppgick till 13 240 tkr (20 387). Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 51 653 tkr (13 967) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -34 803 tkr (13 251) för januari–mars. Avyttring av förvaltningsfastighet via dotterbolag har påverkat kassaflödet positivt med 17 309 tkr (39 442). Investeringar i fastigheter samt nybyggnadsprojekt uppgick till -2 062 tkr (-22 591) och kortfristiga placeringar -50 050 tkr (0).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -3 610 tkr (-6 831) för perioden januari–mars.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Tkr | 2026 jan-mar 3 mån | 2025 jan-mar 3 mån | 2025 jan-dec 12 mån |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 392 | 1 552 | 4 227 |
| INTÄKTER | 392 | 1 552 | 4 227 |
| Övriga externa kostnader | -2 432 | -2 714 | -10 033 |
| Personalkostnader | -1 249 | -1 439 | -7 710 |
| KOSTNADER | -3 681 | -4 153 | -17 743 |
| RÖRELSERESULTAT | -3 289 | -2 600 | -13 516 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | - | 161 948 |
| Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag | 16 016 | - | 247 094 |
| Nedskrivning av andelar i koncernföretag | - | - | -28 500 |
| Värdeförändring finansiell fordran | - | - | -1 000 |
| Värdeförändring derivat | 840 | -1 011 | 1 293 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 538 | 4 294 | 17 666 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -842 | -1 834 | -5 867 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | 14 263 | -1 151 | 379 118 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | -2 777 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 14 263 | -1 151 | 376 341 |
| Aktuell skatt | - | - | - |
| Uppskjuten skatt | -173 | 208 | -266 |
| PERIODENS RESULTAT | 14 090 | -943 | 376 075 |

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| TILLGÅNGAR, Tkr | 2026-03-31 | 2025-03-31 | 2025-12-31 | EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr | 2026-03-31 | 2025-03-31 | 2025-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|--|----------------|----------------|----------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | EGET KAPITAL | | | |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | BUNDET EGET KAPITAL | | | |
| Andelar i koncernföretag | 280 041 | 616 233 | 281 084 | Aktiekapital | 23 083 | 22 855 | 23 083 |
| Andelar i intresseföretag | 4 593 | 4 581 | 4 581 | SUMMA BUNDET EGET KAPITAL | 23 083 | 22 855 | 23 083 |
| Övriga långfristiga fordringar | 3 437 | 4 437 | 3 437 | FRITT EGET KAPITAL | | | |
| Uppskjuten skattefordran | 29 | 676 | 202 | Överkursfond | 195 327 | 562 978 | 195 327 |
| SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 288 100 | 625 927 | 289 304 | Balanserat resultat | 212 844 | -67 238 | -163 231 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 289 100 | 625 927 | 289 304 | Periodens resultat | 14 090 | -943 | 376 075 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | SUMMA FRITT EGET KAPITAL | 422 261 | 494 797 | 408 171 |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | SUMMA EGET KAPITAL | 445 345 | 517 652 | 431 254 |
| Kundfordringar | - | 7 | - | LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 112 | 165 081 | 57 646 | Övriga avsättningar/garantier | 5 167 | - | 6 193 |
| Skattefordran | 597 | 604 | 457 | Långfristig skuld derivat | 139 | 3 283 | 979 |
| Övriga fordringar | 5 390 | 2 381 | 20 591 | SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | 5 306 | 3 283 | 7 172 |
| Övriga kortfristiga placeringar | 50 038 | - | - | KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 976 | 4 322 | 1 360 | Skulder till koncernföretag | 71 791 | 331 924 | 77 297 |
| SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | 73 113 | 172 395 | 80 054 | Leverantörsskulder | 554 | 1 548 | 1 623 |
| Kassa och bank | 164 615 | 57 574 | 150 632 | Övriga skulder | 197 | 365 | 407 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 237 727 | 229 969 | 230 687 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 635 | 1 125 | 2 238 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 525 827 | 855 896 | 519 991 | SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | 75 177 | 334 962 | 81 565 |
| | | | | SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 525 827 | 855 896 | 519 991 |

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–mars 2026 uppgick till 392 tkr (1 552) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till 14 090 tkr (-943). Periodens resultat är positivt påverkat av realisationsvinst vid avyttring av andelar i dotterföretag.

Finansiella anläggningstillgångar per 31 mars uppgick till 288 100 tkr (625 927), minskningen beror på försäljning av andelar i koncernföretag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

Segmentsrapportering

Sedan kvartal 3 2023 redovisar bolaget endast ett rörelsesegment. Koncernens verksamhet består uteslutande av fastighetsförvaltning och projektutveckling inom ett sammanhållet geografiskt och operativt område. Då verksamheten styrs och följs upp som ett integrerat segment lämnas ingen separat segmentsrapportering.

Driftsöverskott

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

Förvaltningsfastigheter

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

Tillvägagångssätt fastighetsvärdering

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsavslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med de interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per delårsbokslutets balansdag.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Om något skulle indikera en väsentlig 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 till utvecklingspotential, planförutsättningar och lokala prisnivåer. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning

Under hösten 2025 avyttrade Acrinova AB (publ) 33 fastigheter i en och samma affär. På bokslutsdagen den 31 december 2025 återstod ytterligare två förvaltningsfastigheter att avyttra, vilka enligt IFRS 5 redovisades som Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning respektive Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning separat i balansräkningen.

I februari 2026 avyttrades en av de två förvaltningsfastigheterna (Segelflygaren 1). Den sista fastigheten, Björnen 3, kommer inte att avyttras då det avtalade förbehållet inte är uppfyllt.

Övriga upplysningar

Hysesintäkter

| Kontraktstyp | Antal kontrakt | Kontraktsvärde | Andel av värdet |
|--------------|----------------|-------------------|-----------------|
| 2026 | 16 | 5 369 375 | 13% |
| 2027 | 5 | 4 047 923 | 10% |
| 2028 | 7 | 2 765 992 | 7% |
| 2029 | 5 | 8 529 250 | 21% |
| 2030 | 3 | 4 686 108 | 11% |
| 2031+ | 10 | 15 667 051 | 38% |
| Summa | 46 | 41 065 699 | 100% |

Tillsvidarekontrakt 65 7 000 986

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. Hysesintäkter utgörs därmed av den utdebiterade hyran samt de tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten. Bolagets tillsvidarekontrakt avser i huvudsak bostäder.

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Förändringar i driftsnettot och avkastningskraven påverkar de redovisade fastighetsvärdena. För mer information kring värdering, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 31 samt årsredovisning 2025.

Avkastningskrav per 2026-03-31

| Fastighetstyp | Direktavkastningskrav initialt, % | Direktavkastningskrav 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 2025-12-31

| Fastighetstyp | Direktavkastningskrav initialt, % | Direktavkastningskrav 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 |

Verkligt värde på finansiella instrument

Acrinova tillämpar inte säkringsredovisning. Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och redovisas som värdeförändringar på derivat.

Värdet på derivaten per 31 mars 2026 var 10 211 tkr. Värdet per 31 december 2025 var 7 987 tkr, vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för januari–mars 2026 på 2 224 tkr (-414). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen som långfristig fordran med 10 350 tkr (18 816), kortfristig fordran med 0 tkr (1 096) samt under långfristiga skulder med -139 tkr (-1 405).

Löpande betalflöden som härrör till räntederivaten ingår i förvaltningsresultatet.

Aktivering av räntor

Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffningsvärdet och aktiveras under produktionstiden. Under perioden har inga räntor för pågående projekt aktiverats.

Tomträttsavgäld

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomträttsavgälder. Sedan den 1 september 2025 innehar bolaget inte längre några fastigheter med tomträtt.

Transaktioner med närstående

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 0 tkr (200) betalats ut för perioden januari-mars 2026 till bolagets tidigare styrelseordförandes bolag. Under januari-mars 2026 har Acrinova sålt tjänster för 60 tkr (60) till ett av intressebolagen.

Medarbetare

Per 31 mars 2026 var antalet anställda 5 st (8) varav 3 st kvinnor (5).

Avrundningar

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

Jämförelsetal

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-mars 2025 och för balansposter 31 mars 2025.

Transaktioner

Den 2 februari frånträdde Acrinova fastigheten Segelflygaren 7 i Landskrona, i enlighet med tidigare kommunicerad affär.

Den tidigare kommunicerade avyttringen av fastigheten Björnen 3 i Landskrona, som var planerad under våren 2026, kommer inte att genomföras, då det villkor för transaktionens genomförande inte har kunnat uppfyllas. Fastigheten Björnen 3 kommer därför fortsatt att ingå i Acrinovas fastighetsbestånd och kommer fortsättningsvis att bidra med positivt resultat och kassaflöde.

Händelser efter balansdagen

Den 1 april meddelar Acrinova att styrelsen ändrat förslaget av utdelning för räkenskapsåret 2025 från 0,50 kr per aktie till 3,75 kr per aktie till årsstämman att besluta om. Förslaget speglar bolagets starka finansiella ställning efter genomförda transaktioner.

Definitioner

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

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

Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

BÖRSVÄRDE Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek.

DRIFTSÖVERSKOTT Bolagets intäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader, även kallat driftnetto. Driftsöverskottet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.

EGET KAPITAL PER AKTIE, KR Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

FÖRVALTNINGSRESULTAT Summan av driftsöverskott, central administration, resultat från andelar i intresseföretag samt finansnetto exklusive värdoförändringar på finansiella tillgångar. Förvaltningsresultatet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

GENOMSNISSLIG KAPITALBINDNING Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.

GENOMSNISSLIG RÄNTEBINDNING Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.

GENOMSNISSLIG KONTRAKTS-LÅNGD, ÅR Återstående kontraktvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------------------|--|
| HYRESINTÄKTER | Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm. | UTHYRNINGS-GRAD, EKONOMISK % | Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor. |
| HYRESVÄRDE | Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential. | UTHYRNINGS-GRAD, YTA % | Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor. |
| 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. | ÖVERSKOTTSGRAD | Driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet används för att belysa förvaltningens lönsamhet före det att central administration, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats. |
| NETTO-BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER | Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat. | | |
| NETTORÄNTE-BÄRANDE SKULD | Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på bolagets skuldnivå. | | |
| RESULTAT PER AKTIE, KR* | Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. | | |
| RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR | Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (exklusive tomt-rättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk. | | |
| SOLIDITET, % | Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet. | | |
| TOTALT SUBSTANSVÄRDE | Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital. | | |

*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras av IFRS.

Härledning alternativa nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Acrinova presenterar i delårsrapporten för januari–mars 2026.

| Tkr | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 jan-dec | 2024 jan-dec | 2023 jan-dec |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Överskottsgrad, %* | | | | | |
| Driftsöverskott | 6 334 | 27 338 | 76 591 | 110 666 | 92 641 |
| Hysesintäkter | 13 609 | 40 423 | 125 827 | 157 728 | 143 345 |
| | 46,5% | 67,6% | 60,9% | 70,2% | 64,6% |
| Avkastning på eget kapital, % | | | | | |
| Periodens resultat efter skatt | 869 | 23 099 | 59 966 | 35 908 | 7 764 |
| Genomsnittligt eget kapital | 559 246 | 973 811 | 760 536 | 954 592 | 944 109 |
| | 0,16% | 2,37% | 7,88% | 3,76% | 0,82% |
| Soliditet, % | | | | | |
| Eget kapital | 559 680 | 985 360 | 558 811 | 962 261 | 946 923 |
| Balansomslutning | 1 013 646 | 2 142 064 | 1 029 867 | 2 188 494 | 2 163 315 |
| | 55,2% | 46,0% | 54,3% | 44,0% | 43,8% |
| Belåningsgrad fastigheter, % | | | | | |
| Räntebärande skulder | 398 439 | 1 017 189 | 401 250 | 1 076 438 | 1 092 317 |
| Fastighetsvärde *** | 760 195 | 1 946 552 | 823 583 | 2 015 961 | 1 995 250 |
| | 52,4% | 52,3% | 48,7% | 53,4% | 54,7% |

| Tkr | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 jan-dec | 2024 jan-dec | 2023 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettobelåningsgrad fastigheter % | | | | | |
| Räntebärande skulder | 398 439 | 1 017 189 | 401 250 | 1 076 438 | 1 092 317 |
| Återläggning av likvida medel | -164 628 | -101 536 | -151 388 | -81 149 | -43 058 |
| Fastighetsvärde *** | 760 195 | 1 946 552 | 823 583 | 2 015 961 | 1 995 250 |
| | 30,8% | 47,0% | 30,3% | 49,4% | 52,6% |
| Räntetäckningsgrad, ggr ** | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 33 | 13 947 | 29 104 | 49 947 | 38 935 |
| Räntenetto | -2 272 | -8 236 | -22 618 | -36 557 | -33 653 |
| Tomträtt (omklassificeras enl IFRS) | 0 | 45 | 120 | 427 | 829 |
| Räntenetto exkl tomträtt | -2 272 | -8 191 | -22 498 | -36 130 | -32 824 |
| | 1,01 | 2,70 | 2,29 | 2,38 | 2,19 |
| Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån** | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 15 190 | 52 191 | 29 104 | 49 947 | 38 935 |
| Räntenetto | -16 655 | -35 352 | -22 618 | -36 557 | -33 653 |
| Tomträtt (omklassificeras enl IFRS) | 75 | 265 | 120 | 427 | 829 |
| Räntenetto exkl tomträtt | -16 580 | -35 087 | -22 498 | -36 130 | -32 824 |
| | 1,92 | 2,49 | 2,29 | 2,38 | 2,19 |

| Tkr | 2026 jan-mar | 2025 jan-mar | 2025 jan-dec | 2024 jan-dec | 2023 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsresultat, kr/aktie** | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 33 | 13 947 | 29 104 | 49 947 | 38 935 |
| Genomsnittligt antal aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 63 628 946 | 68 566 156 | 67 658 203 |
| | 0,00 | 0,20 | 0,46 | 0,73 | 0,58 |
| Periodens resultat, kr/aktie | | | | | |
| Periodens resultat efter skatt | 869 | 23 099 | 59 966 | 35 908 | 7 764 |
| Genomsnittligt antal aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 63 628 946 | 68 566 156 | 67 658 203 |
| | 0,02 | 0,34 | 0,94 | 0,52 | 0,11 |
| Eget kapital, kr/aktie | | | | | |
| Eget kapital | 559 680 | 985 360 | 558 811 | 962 261 | 946 923 |
| Antal aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 43 537 242 | 68 566 156 | 68 566 156 |
| | 12,86 | 14,37 | 12,84 | 14,03 | 13,81 |
| NAV, kr/aktie | | | | | |
| Eget kapital | 559 680 | 985 360 | 558 811 | 962 261 | 946 923 |
| Uppskjuten skatt | 34 766 | 77 805 | 38 004 | 87 276 | 61 303 |
| Derivat | -10 211 | -18 507 | -7 987 | -18 922 | -27 853 |
| Antal aktier | 43 537 242 | 68 566 156 | 43 537 242 | 68 566 156 | 68 566 156 |
| | 13,42 | 15,24 | 13,52 | 15,03 | 14,30 |

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

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

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

Fastighetsinformation

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

| Fastighet | Yta, kvm | Ledig yta | Hyresvärde | Outhyrt, kr | Fastighetstyp |
|-----------------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| Helsingborg Rausgård 20 | 3 526 | 3 247 | 1 664 322 | 811 750 | Logistik/produktion |
| Hörby Pugerup 5 | 11 996 | 5 713 | 9 562 298 | 4 302 588 | Logistik/produktion |
| Klippan Klippan 3:379 | 830 | - | 1 407 660 | - | Bostäder |
| Kävlinge Löddeköpinge 23:14 | 15 037 | 3 524 | 20 864 974 | 4 017 600 | Extern handel och Service |
| Landskrona Björnen 3 | 5 312 | 286 | 5 314 885 | 135 478 | Extern handel och Service |
| Landskrona Konståkaren 4 | - | - | - | - | Logistik/produktion |
| Lund Företaget 6 | 550 | - | 2 515 422 | - | Extern handel och Service |
| Lund Markören 7 | 2 455 | 909 | 7 692 108 | 1 489 627 | Extern handel och Service |
| Malmö Flygbilden 1 | 1 510 | - | 2 251 377 | - | Logistik/produktion |
| Staffanstorps Hjärup 4:6 | 3 750 | 1 424 | 2 844 362 | 834 000 | Logistik/produktion |
| Åstorp Hästhoven 6 | 3 826 | 375 | 6 187 309 | 646 989 | Bostäder |
| SUMMA | 48 792 | 15 478 | 60 304 717 | 12 238 032 | |

