



JANUARI–JUNI 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 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

11 stycken

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

81,2 procent

BÖRSVÄRDE

332 miljoner kr

FASTIGHETSVÄRDE

768 miljoner kr

UTHYRNINGSBAR YTA

49 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

423 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 Q2

- I april föreslog styrelsen en höjd utdelning mot bakgrund av bolagets starka finansiella ställning och i maj beslutade årsstämman att utdela 3,75 kr per aktie till aktieägarna.
- I juni kommunicerades att Acrinova genomför en lokalanpassning i Lund, där en befintlig fastighet utvecklas för en ny hyresgäst inom träningsverksamhet.

JANUARI–JUNI 2026 I KORTHET

Hyresintäkter uppgick till

26 796 tkr

(81 611)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

60 tkr

(23 861)

Driftsöverskottet uppgick till

14 864 tkr

(55 809)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,00 kr

(0,35)

Förvaltningsresultatet uppgick till

1 331 tkr

(25 875)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

1,40 ggr

(2,51)

FINANSIELLA NYCKELTAL	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	2025
Hyresintäkter, Tkr	13 187	41 188	26 796	81 611	125 827
Driftsöverskott, Tkr	8 530	28 471	14 864	55 809	76 591
Förvaltningsresultat, Tkr	1 298	11 928	1 331	25 875	29 104
Periodens resultat efter skatt, Tkr	-809	762	60	23 861	59 966
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr*	767 969	1 975 327	767 969	1 975 327	823 583
Balansomslutning, Tkr	848 746	2 103 837	848 746	2 103 837	1 029 867
Likvida medel, Tkr	51 063	34 032	51 063	34 032	151 388
Överskottsgrad, %	64,7	69,1	55,5	68,4	60,9
Avkastning på Eget Kapital, %	-0,17	0,08	0,01	2,51	7,88
Soliditet, %	46,6	44,6	46,6	44,6	54,3
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	51,9	51,6	51,9	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,43	2,43	1,25	2,56	2,29
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån	1,40	2,51	1,40	2,51	2,29
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,03	0,17	0,03	0,38	0,46
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning**	-0,02	0,01	0,00	0,35	0,94
Eget kapital, kr/aktie	9,09	13,68	9,09	13,68	12,84
Utdelning, kr/aktie	3,75	0,70	3,75	0,70	1,40
NAV, kr/aktie	9,71	14,68	9,71	14,68	13,52

*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-Q2

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.

Q2

1 april offentliggör Acrinova årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen sammanfattar ett strategiskt omställningsår med genomförda fastighetsförsäljningar, en stärkt finansiell ställning och ett tydligt fokus på bolagets fortsatta utveckling.

1 april meddelar Acrinovas styrelse ett ändrat förslag till årsstämman om höjd utdelning, mot bakgrund av bolagets stabila finansiella position och ambitionen att ytterligare öka aktieägarnas avkastning.

5 maj offentliggör Acrinova delårsrapporten för perioden januari–mars 2026. Rapporten beskriver starten på nästa fas i bolagets utveckling, där fokus ligger på att successivt bygga upp ett nytt kvalitativt fastighetsbestånd med stöd av en stärkt finansiell position.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Ambitionen är tydlig – en större fastighetsportfölj

Vi fortsätter att lägga grunden för nästa fas i Acrinovas utveckling. Vår ambition är att successivt bygga upp en ny, kvalitativ fastighetsportfölj samtidigt som vi utvecklar befintliga fastigheter med fokus på långsiktigt värde.

Under årets andra kvartal har vi fortsatt arbetet med att lägga grunden för nästa fas i Acrinovas utveckling. Efter de strategiska fastighetsförsäljningarna står vi finansiellt starka och har ett tydligt fokus framåt – att successivt bygga upp ett nytt, kvalitativt fastighetsbestånd.

Vår ambition är att fastighetsportföljen ska växa till cirka 2 miljarder kronor, vilket innebär mer än en fördubbling jämfört med dagens nivå. Vi kommer att vara selektiva i våra investeringar och agera när rätt möjligheter uppstår, samtidigt som vi fortsätter att skapa värde genom utveckling av våra befintliga fastigheter.

Fastighetsutveckling skapar långsiktigt värde

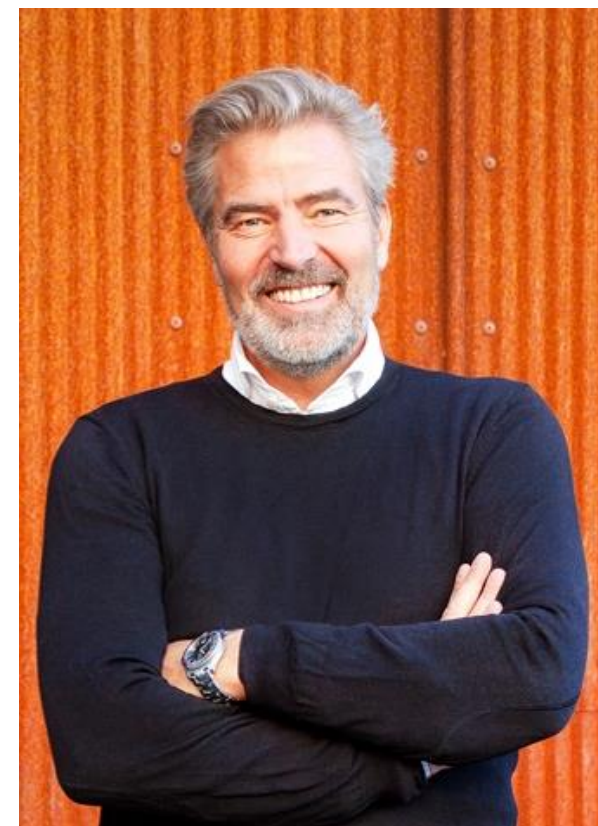
Utvecklingen av det befintliga beståndet är en viktig del av vår strategi. Under kvartalet har vi bland annat påbörjat en omfattande lokalanpassning i en av våra fastigheter i Lund, där tidigare lager- och kontorsytor byggs om till moderna och funktionella lokaler för Fitness24Seven. Projektet visar hur vi, i nära samarbete med våra hyresgäster, utvecklar fastigheter för att möta nya behov och samtidigt skapa långsiktigt värde.

Ett långsiktigt fokus

Fastighetsutveckling kommer även framöver att vara en central del av Acrinovas affär. I våra projekt arbetar vi med högt ställda miljökrav och strävar efter energieffektiva lösningar, hållbara materialval och fastigheter som står sig över tid. Det är ett naturligt sätt för oss att kombinera affärsmässighet med ansvarstagande.

Med en stark finansiell position, en tydlig tillväxtambition och en organisation med bred kompetens har vi goda förutsättningar att fortsätta utveckla Acrinova. Jag ser fram emot att ta nästa steg på vår tillväxtresa och skapa långsiktigt värde för våra aktieägare, hyresgäster och samarbetspartners.

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 marknadskännedom och nära relationer till långsiktiga hyresgäster skapar vi fastigheter som förenar funktion, högt ställda miljökrav och affärsnytta.

Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter	Projektfastigheter
• 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.	• 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.	• 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-jun 2026	jan-jun 2025	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Verkligt värde per 1 januari	823 583	2 015 961	2 015 961	1 995 250
Förvärv	-	3 809	22 556	79 410
Investeringar	7 877	51 134	86 500	46 510
Försäljningar	-60 752	-100 000	-1 346 410	-151 500
Orealiserade värdeförändringar	-2 739	4 423	44 977	46 291
Verkligt värde vid periodens utgång	767 969	1 975 327	823 583	2 015 961

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL **

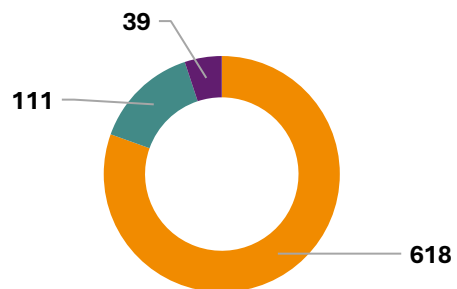
	30 juni 2026				2025	2024	2023
	Förvaltnings- fastigheter	Förädlings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt			
Totalt fastighetsbestånd							
Uthyrningsgrad, yta %	83,1	46,2	-	68,5	71,4	87,1	91,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,9	62,8	-	81,2	83,9	93,3	94,0
Hyresvärde, Mkr	46,9	14,4	-	61,3	57,9	177,4	168,6
Hyresintäkt, Mkr	40,7	9,0	-	49,8	48,6	165,5	158,4
Uthyrningsbar yta	29 520	19 272	-	48 792	48 792	164 286	158 474
Ledig yta, kvm	4 994	10 372	-	15 366	13 931	21 146	14 062
Verkligt värde, Mkr	618,4	110,6	39,0	768,0	823,6	2 016,0	1 995,3
Antal fastigheter	7	3	1	11	12	44	40
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,4	1,9	-	4,7	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.

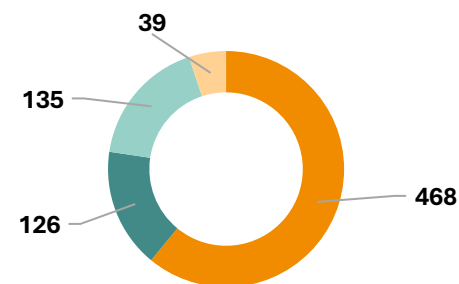
För mer information om definitioner, se sidan 34.

FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE,
MKR



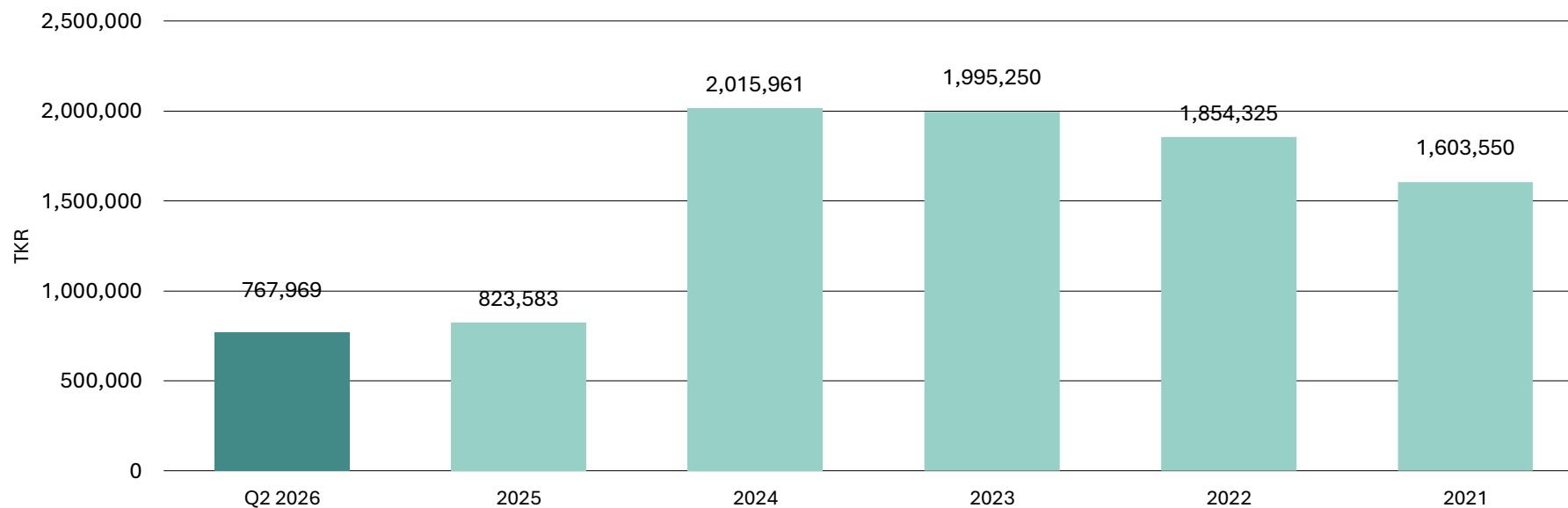
■ Förvaltningsfastigheter ■ Förädlingsfastigheter ■ Projektfastigheter

FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET,
MKR



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

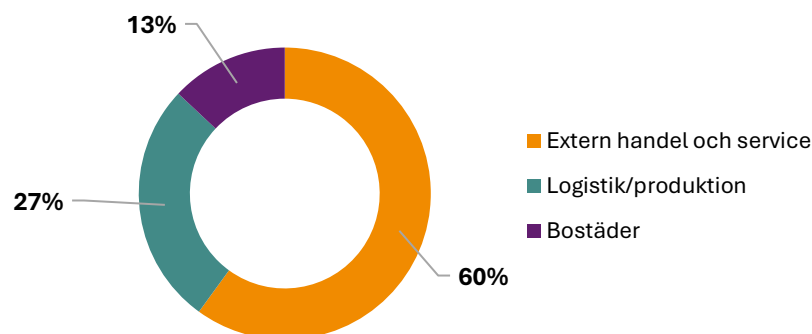
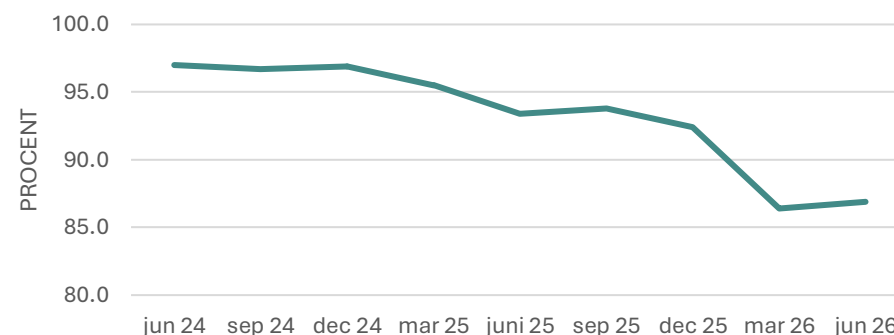
FASTIGHETSVÄRDE, TKR



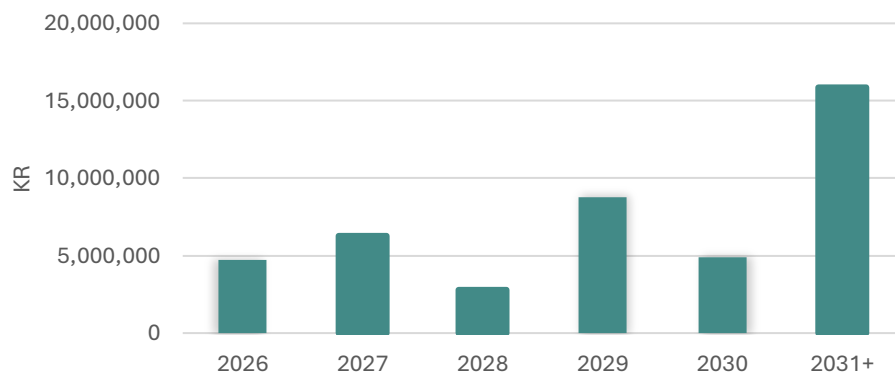
Hyresgäster

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.

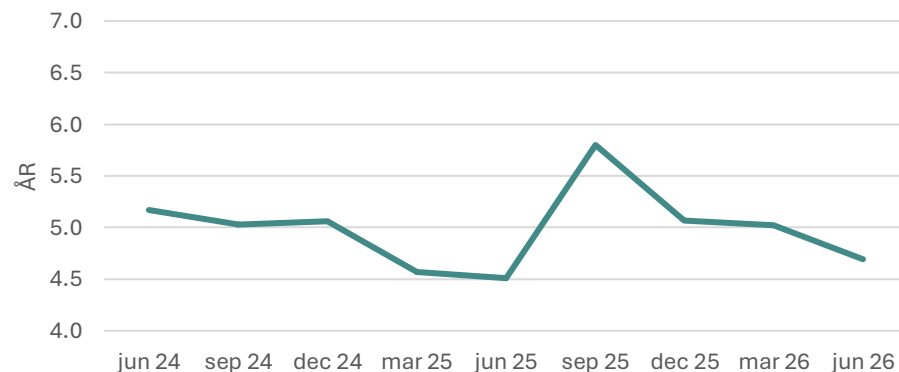
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD
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 30 juni**
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	
Helsingborg Rausgård 20*	Lager/logistik	Planering	--	2 800	--	3 802
Landskrona Konståkaren 4	Lager/logistik	Framtida projekt	--	--	--	3 809
Staffanstorp Hjärup 4:6*	Bostäder	Framtida projekt	--	30 000	--	27 200
Övriga projekt		Pågående	--	--	--	4 158
Summa				32 800		38 969

* 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 30 juni 2026 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 396 639 tkr (1 026 180). Samtliga räntebärande skulder per 30 juni 2026 var lån från kreditinstitut. Den nettoräntebärande skulden var 345 576 tkr (992 148).

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 30 juni 2026 en snittränta på 3,18 procent (3,28) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 51,6 procent (51,9) per 30 juni 2026. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 45,0 procent (50,2) och likvida medel uppgick till 51 063 tkr (34 032) per 30 juni 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 2026-06-30
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	1,9 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	14,4%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,4 år
Andel räntejusteringar inom 1 år	< 60%	33,2%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	33,2%
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) 85,6 procent (81,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 1,9 år (3,0 år).

Räntebindning

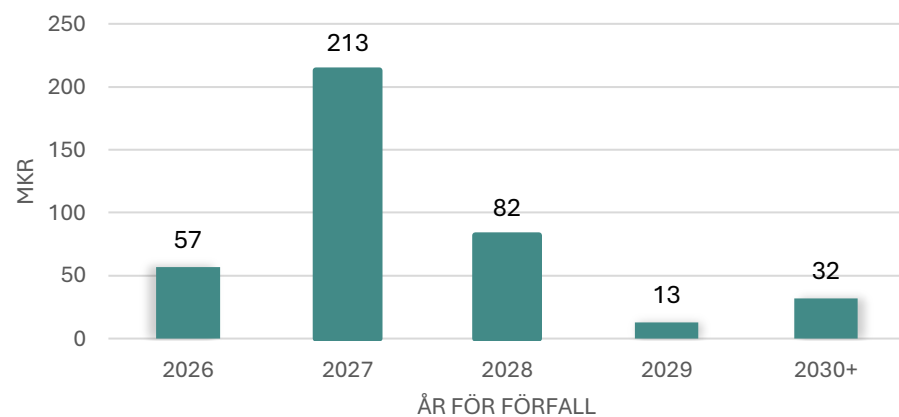
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning 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 30 juni 2026 var 3,18 procent (3,28) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,4 år (1,9).

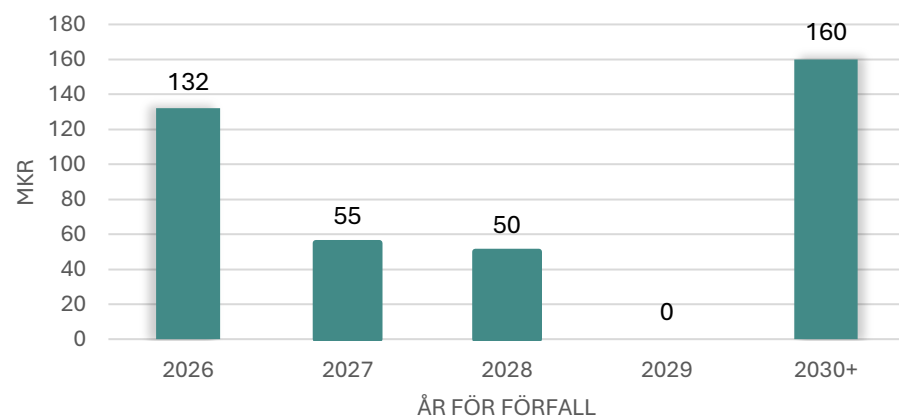
Finansiella riskbegränsningar

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 30 juni var räntetäckningsgraden 1,40 ggr (2,51), belåningsgrad 51,6 procent (51,9) och soliditet 46,6 procent (44,6).

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 30 juni 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 15,00 kr den 15 april, den lägsta var 7,26 kr den 21 maj. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 14,50 kr den 22 april och lägsta var 6,80 kr den 23 juni. Sista stängningskurs den 30 juni var 8,16 kr (ACRI A) och 7,34 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 332 Mkr per 30 juni 2026. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktie) uppgick till 9,71 kr per aktie (14,68) och totalt till 423 Mkr (1 007).

Utdelning

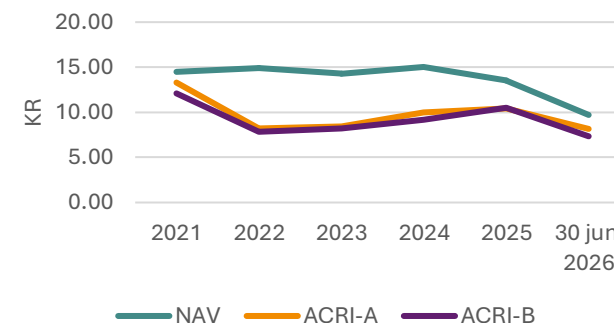
Årsstämman 2026 beslutade att utdela 3,75 kr per aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2025. Utdelningen genomfördes i maj 2026.

Optionsprogram

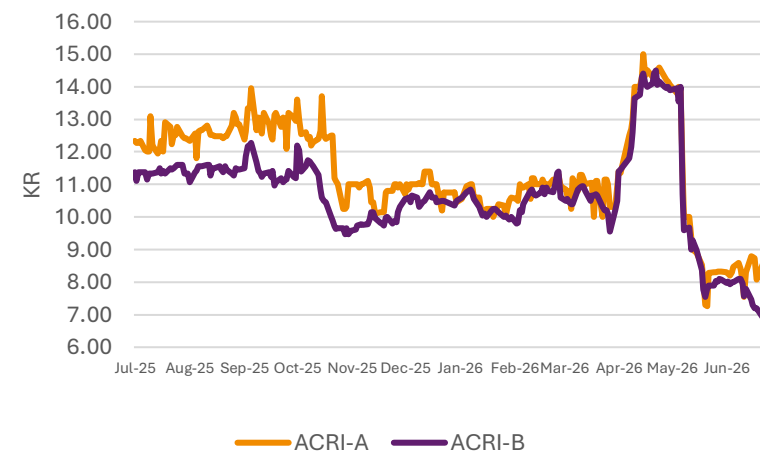
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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 2026-06-30



BÖRSUTVECKLING
2025-07-01–2026-06-30



Data per aktie	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	2025	2024
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,03	0,17	0,03	0,38	0,46	0,73
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	-0,02	0,01	0,00	0,35	0,94	0,52
Eget kapital, kr/aktie	9,09	13,68	9,09	13,68	12,84	14,03
NAV, kr/aktie	9,71	14,68	9,71	14,68	13,52	15,03
Utdelning, kr/aktie	3,75	0,70	3,75	0,70	1,40	0,30
Utestående aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156
Genomsnittligt antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	63 628 946	68 566 156

* 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 2026-06-30

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	330 551	5,8	3,1
ADB INVEST AKTIEBOLAG	509 438	762 760	3,3	2,9
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	380 189	655 910	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	198 244	1,5	1,0
JAH AB	203 125	436 581	1,4	1,5
ÖVRIGA (ca 5 927 ST)	3 931 194	12 980 289	29,2	38,8
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	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024
Hyresvärde	62 224	60 305	54 562	65 607	178 300	177 224	178 194
Vakanser	-10 450	-12 238	-9 511	-8 952	-16 273	-14 223	-11 958
Hyresintäkter	51 774	48 067	45 051	56 655	162 027	163 000	166 236
Fastighetskostnader	-20 782	-20 583	-19 381	-20 938	-49 557	-50 309	-50 340
Driftsöverskott	30 992	27 484	25 670	35 717	112 470	112 691	115 896
Central administration	-12 614	-12 614	-12 614	-11 670	-20 022	-21 772	-21 772
Finansnetto	-10 605	-9 781	-8 847	-13 511	-35 702	-35 270	-36 914
FÖRVALTNINGSRESULTAT	7 773	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	apr-jun 2026	apr-jun 2025	jan-jun 2026	jan-jun 2025	2025	2024
Hysesintäkter, Tkr	13 187	41 188	26 796	81 611	125 827	157 728
Driftsöverskott, Tkr*	8 530	28 471	14 864	55 809	76 591	110 666
Förvaltningsresultat, Tkr**	1 298	11 928	1 331	25 875	29 104	49 947
Periodens resultat efter skatt, Tkr	-809	762	60	23 861	59 966	35 908
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr ***	767 969	1 975 327	767 969	1 975 327	823 583	2 015 961
Balansomslutning, Tkr	848 746	2 103 837	848 746	2 103 837	1 029 867	2 188 494
Likvida medel, Tkr	51 063	34 032	51 063	34 032	151 388	81 149
Utestående aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156
Genomsnittligt antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	63 628 946	68 566 156
Överskottsgrad, %	64,7	69,1	55,5	68,4	60,9	70,2
Avkastning på Eget Kapital, %	-0,17	0,08	0,01	2,51	7,88	3,76
Soliditet, %	46,6	44,6	46,6	44,6	54,3	44,0
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	51,9	51,6	51,9	48,7	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr**	1,43	2,43	1,25	2,56	2,29	2,38
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	1,40	2,51	1,40	2,51	2,29	2,38
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,03	0,17	0,03	0,38	0,46	0,73
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ****	-0,02	0,01	0,00	0,35	0,94	0,52
Eget kapital, kr/aktie	9,09	13,68	9,09	13,68	12,84	14,03
Utdelning, kr/aktie	3,75	0,70	3,75	0,70	1,40	0,30
NAV, kr/aktie	9,71	14,68	9,71	14,68	13,52	15,03

*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 30 juni 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 1 316 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 13 augusti 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

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 12 augusti 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 apr-jun 3 mån	2025 apr-jun 3 mån	2026 jan-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2025 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	13 187	41 188	26 796	81 611	125 827
Övriga intäkter	43	773	110	1 515	2 321
INTÄKTER	13 230	41 961	26 906	83 126	128 148
Driftskostnader	-2 704	-7 610	-7 866	-17 182	-28 331
Reparation och underhåll	-439	-2 635	-919	-4 358	-13 267
Fastighetsskatt	-541	-1 413	-1 089	-2 277	-3 733
Fastighetsadministration	-1 016	-1 832	-2 168	-3 500	-6 226
FASTIGHETSKOSTNADER	-4 700	-13 490	-12 042	-27 317	-51 557
DRIFTSÖVERSKOTT	8 530	28 471	14 864	55 809	76 591
Central administration	-4 146	-8 281	-8 353	-13 396	-24 944
Resultat från andelar i intresseföretag	-43	128	135	88	76
Finansiella intäkter	449	238	1 562	621	2 773
Finansiella kostnader	-3 491	-8 628	-6 877	-17 247	-25 392
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 298	11 928	1 331	25 875	29 104

Tkr	2026 apr-jun 3 mån	2025 apr-jun 3 mån	2026 jan-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2025 jan-dec 12 mån
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-32 519
Nedskrivning finansiell tillgång	-	-1 000	-	-1 000	-1 000
Hyresgaranti	-	-	-	-	-7 447
Värdeförändringar derivat	-4 070	-10 147	-1 846	-10 561	-10 934
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 718	524	-2 867	2 120	36 588
RESULTAT FÖRE SKATT	-1 054	1 305	-3 382	16 434	13 792
Aktuell skatt	-1 405	-1 242	-1 446	-2 743	-3 098
Uppskjuten skatt	1 650	699	4 889	10 170	49 272
PERIODENS RESULTAT	-809	762	60	23 861	59 966
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	-809	762	60	23 861	59 966
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	-0,02	0,01	0,00	0,35	0,94

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

Kommentarer resultat

Januari-juni 2026

Intäkter

De totala intäkterna för perioden januari till juni 2026 minskade med 56 220 tkr (-67,6 %) och uppgick till 26 906 tkr (83 126). Nettoeffekt av avyttringar och förvärv svarar för 55 572 tkr av intäktsminskningen. Resterande förändring är hänförlig till årlig indexuppräknings, förändring av vakanser samt debitering av mediakostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 81,2 % (90,6) för det totala beståndet och för förvaltningsfastigheter är motsvarande nyckeltal 86,9 % (93,4).

Fastighetskostnader

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

Fastighetskostnaderna har minskat med 15 275 tkr och uppgick till -12 042 tkr (-27 317). Kostnadsminskningen är till största delen hänförlig till förvärvade och avyttrade fastigheter och nettoeffekten av köpta och sålda fastigheter uppgick till 15 021 tkr. Säsongsvariationer i mediakostnader har utöver nettoeffekten av förvärv och avyttringar påverkat fastighetskostnaderna under kvartalet.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden januari-juni uppgick till 14 864 tkr (55 809), en minskning med 40 945 tkr, varav 40 551 tkr är hänförligt till förvärv och avyttringar.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 331 tkr (25 875), en minskning med 24 544 tkr där avyttrade och förvärvade fastigheter svarar för 25 559 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 -8 353 tkr (-13 396), en minskning med 5 043 tkr.

Finansnettot uppgick till -5 314 tkr (-16 626), en minskning med 11 312 tkr jämfört med samma period förra året. Avyttrade bolag har gett en lägre räntekostnad på 12 674 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 -3 382 tkr (16 434).

Den realiserade värdeförändringen av derivat uppgick till -1 846 tkr (-10 561). Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -2 867 tkr (2 120), fördelat på realiserade värdeförändringar -127 tkr (-2 303) och realiserade värdeförändringar -2 740 tkr (4 423).

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

Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 60 tkr (23 861).

Aktuell skatt på periodens resultat uppgick till -1 446 tkr (-2 743) och uppskjuten skatt uppgick till 4 889 tkr (10 170). Den uppskjutna skatten är hänförlig till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

April-juni 2026

Intäkterna för kvartalet uppgick till 13 230 tkr (41 961) och driftsöverskottet uppgick till 8 530 tkr (28 471).

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 298 tkr (11 928) och kvartalets resultat uppgick till -809 tkr (762).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	-	32 519	-
Förvaltningsfastigheter	767 969	655 123	709 892
Maskiner och inventarier	242	334	330
Andelar i intresseföretag	5 287	5 152	5 140
Nyttjanderättstillgångar	546	3 574	1 523
Derivat	7 300	12 076	8 966
Övriga långfristiga fordringar	3 437	4 437	3 437
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	784 781	713 215	729 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	607	1 809	900
Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	-	1 320 204	113 691
Övriga fordringar	1 607	11 080	24 580
Skattefordran	4 027	3 515	2 694
Derivat	-	507	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 660	19 476	7 324
Likvida medel	51 063	34 032	151 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	63 965	1 390 623	300 578
SUMMA TILLGÅNGAR	848 746	2 103 837	1 029 867

Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	23 083	22 855	23 083
Övrigt tillskjutet kapital	196 603	564 255	196 603
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	175 920	351 016	339 125
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	395 606	938 126	558 811
SUMMA EGET KAPITAL	395 606	938 126	558 811
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	33 116	77 106	38 004
Övriga avsättningar/garantier	4 014	-	6 193
Räntebärande skulder till kreditinstitut	339 418	361 920	342 913
Derivat	1 159	4 222	979
Övriga skulder	700	3 336	820
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	378 406	446 584	388 909
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	57 221	7 771	27 200
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	-	656 489	31 137
Leverantörsskulder	5 341	17 965	8 914
Övriga skulder	816	1 746	2 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 358	35 156	12 880
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	74 735	719 127	82 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	848 746	2 103 837	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 767 969 tkr (1 975 327) per den 30 juni 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 2026-06-30 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 2026-06-30. Av det totala beståndet har 55,0 procent av fastigheterna 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.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 30 juni till 5 287 tkr (5 152) och avser intresseföretagen Fastighets AB Trävaran 12 och Acrihub AB.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 51 063 tkr (34 032) per 30 juni.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2026 till 33 116 tkr (77 106), varav 3 892 tkr (7 237) utgjordes av uppskjuten skattefordran och 37 008 tkr (84 343) av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat och den uppskjutna skattefordran är i huvudsak hänförlig till underskottsavdrag.

Skulder

De totala räntebärande skulderna i koncernen uppgick den 30 juni till 396 639 tkr (1 026 180), 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 51,6 procent (51,9). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 11.

Övriga avsättningar och garantier på 4 014 tkr (0) avser ett garantiåtagande kopplat till överlåtelseavtalet avseende avyttring av fastigheter.

Övriga långfristiga skulder uppgick per 30 juni till 700 tkr (3 336). Långfristiga leasingskulder ingår i övriga långfristiga skulder med 380 tkr (2 290).

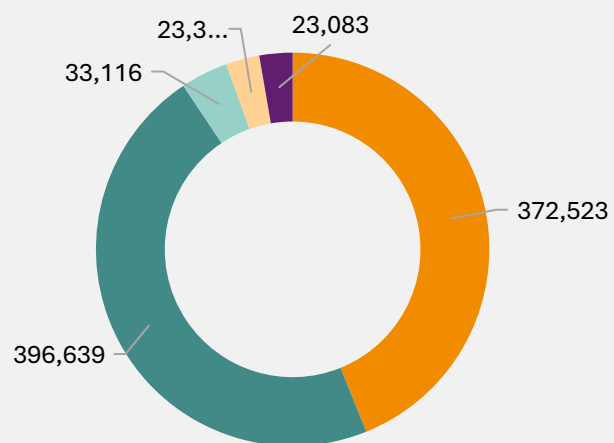
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 30 juni till 816 tkr (1 746). Kortfristiga leasingskulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 165 tkr (1 284).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 30 juni till 395 606 tkr (938 126). Skillnaden i eget kapital beror på periodens redovisade resultat, utbetald utdelning på 163 mkr samt effekten av det frivilliga inlösenprogrammet för aktier som genomfördes under hösten 2025.

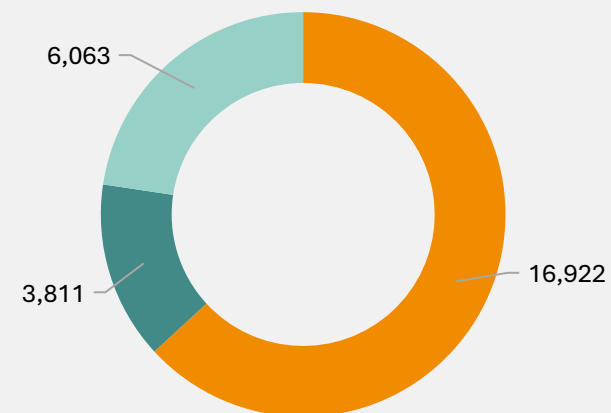
Soliditeten per 30 juni uppgick till 46,6 procent (44,6) och avkastningen på eget kapital för perioden januari-juni uppgick till 0,01 (2,51). NAV, kr/aktie per 30 juni var 9,71 kr/aktie (14,68).

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
- Övriga

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			23 861	23 861
Utdelning			-47 996	-47 996
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	-	-	-47 996	-47 996
EGET KAPITAL 2025-06-30	22 855	564 255	351 016	938 126
SUMMA TOTALRESULTAT			36 105	36 105
Inlösen aktier	-8 342	-359 082		-367 424
Fondemission	8 570	-8 570		-
Utdelning			-47 996	-47 996
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	228	-367 652	-47 996	-415 420
EGET KAPITAL 2025-12-31	23 083	196 603	339 125	558 811
SUMMA TOTALRESULTAT			60	60
Utdelning			-163 265	-163 265
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	-	-	-163 265	-163 265
EGET KAPITAL 2026-06-30	23 083	196 603	175 920	395 606

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2026 apr-jun 3 mån	2025 apr-jun 3 mån	2026 jan-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2025 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	-1 054	1 305	-3 382	16 434	13 792
Betald skatt	-1 122	-2 243	-2 720	-7 711	-7 024
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 223	10 803	2 967	10 036	24 198
SUMMA	-953	9 865	-3 135	18 759	30 966
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL					
Förändring av rörelsefordringar	5 472	-8 131	21 253	-10 101	-215 839
Förändring av rörelseskulder	2 759	-1 650	40 813	5 393	522 606
SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	8 231	-9 781	62 066	-4 708	306 767
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	7 278	84	58 931	14 051	337 733
INVESTERINGS-VERKSAMHETEN					
Avyttring av fastigheter	-	310	17 309	39 752	327 690
Förvärv av fastigheter	-	-209	-	-3 809	-22 613
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-5 828	-28 238	-7 890	-50 829	-86 500
Förändring av finansiella tillgångar	50 050	-	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	44 222	-28 137	9 419	-14 886	218 577

Tkr	2026 apr-jun 3 mån	2025 apr-jun 3 mån	2026 jan-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2025 jan-dec 12 mån
FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN					
Nyupplåning räntebärande skulder	39 000	20 730	52 000	20 730	104 730
Amortering räntebärande skulder	-40 623	-11 939	-56 433	-18 417	-125 556
Amortering leasingskuld	-177	-246	-977	-599	-1 828
Utdelning	-163 265	-47 996	-163 265	-47 996	-95 992
Inlösen av aktier	-	-	-	-	-367 425
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-165 065	-39 451	-168 675	-46 282	-486 071
PERIODENS KASSAFLÖDE	-113 565	-67 504	-100 325	-47 117	70 239
Ingående likvida medel	164 628	101 536	151 388	81 149	81 149
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	51 063	34 032	51 063	34 032	151 388

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari-juni 2026 var negativt och uppgick till -100 325 tkr (-47 117).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 58 931 tkr (14 051) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 9 419 tkr (-14 886) för januari-juni. Avyttring av förvaltningsfastighet via dotterbolag har påverkat kassaflödet positivt med 17 309 tkr (39 752). Investeringar i fastigheter samt nybyggnadsprojekt uppgick till -7 890 tkr (-50 829).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -168 675 tkr (-46 282) för perioden januari-juni, varav utdelning till aktieägare utgör -163 265 tkr (-47 996).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2026 jan-jun 6 mån	2025 jan-jun 6 mån	2025 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	879	2 547	4 227
INTÄKTER	879	2 547	4 227
Övriga externa kostnader	-4 138	-4 448	-10 033
Personalkostnader	-3 610	-4 844	-7 710
KOSTNADER	-7 748	-9 292	-17 743
RÖRELSERESULTAT	-6 869	-6 745	-13 516
Resultat från andelar i koncernföretag	-	26 448	161 948
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag	15 776	-	247 094
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-28 500
Värdeförändring finansiell fordran	-	-1 000	-1 000
Värdeförändring derivat	-180	-1 950	1 293
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 465	7 745	17 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 286	-3 421	-5 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	9 906	21 077	379 118
Bokslutsdispositioner	-	-	-2 777
RESULTAT FÖRE SKATT	9 906	21 077	376 341
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	37	402	-266
PERIODENS RESULTAT	9 943	21 479	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	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	280 041	313 132	281 084
Andelar i intresseföretag	4 593	4 581	4 581
Övriga långfristiga fordringar	3 437	4 437	3 437
Uppskjuten skattefordran	239	870	202
SUMMA FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	288 310	323 020	289 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	288 310	323 020	289 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar	-	18	-
Fordringar hos koncernföretag	17 883	473 466	57 646
Skattefordran	736	734	457
Övriga fordringar	390	1 414	20 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	652	6 193	1 360
SUMMA KORTFRISTIGA			
FORDRINGAR	19 661	481 825	80 054
Kassa och bank	50 837	29 400	150 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	70 498	511 224	230 687
SUMMA TILLGÅNGAR	358 808	834 244	519 991

EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	23 083	22 855	23 083
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	23 083	22 855	23 083
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond	195 327	562 978	195 327
Balanserat resultat	49 579	-115 235	-163 231
Periodens resultat	9 943	21 479	376 075
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	254 850	469 222	408 171
SUMMA EGET KAPITAL	277 933	492 077	431 254
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga avsättningar/garantier	4 014	-	6 193
Långfristig skuld derivat	1 159	4 222	979
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	5 173	4 222	7 172
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	72 952	333 869	77 297
Leverantörsskulder	230	781	1 623
Övriga skulder	200	231	407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 321	3 064	2 238
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	75 702	337 945	81 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	358 808	834 244	519 991

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari-juni 2026 uppgick till 879 tkr (2 547) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till 9 943 tkr (21 479). Periodens resultat är positivt påverkat av realisationsvinst vid avyttring av andelar i dotterföretag.

Finansiella anläggningstillgångar per 30 juni uppgick till 288 310 tkr (323 020), 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

Hyresintäkter

Kontrakts-förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsårsvärde	Andel av värdet
2026	15	4 719 904	11%
2027	7	6 276 690	14%
2028	7	2 791 242	6%
2029	5	8 752 750	20%
2030	4	4 886 289	11%
2031+	10	15 863 251	37%
Summa	48	43 290 126	100%

Tillsvidarekontrakt 65 6 484 704

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

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

Hyresreduktioner periodiseras linjärt över hela den aktuella kontraktsperioden. 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 2026-06-30

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav initialt, %	Direktavkastningskrav restvärde, %
Extern handel/service	5,23–6,44	5,70–7,00
Bostäder	3,25–4,10	4,53–4,60
Logistik/produktion	5,24–7,12	6,51–8,20

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 30 juni 2026 var 6 141 tkr. Värdet per 31 december 2025 var 7 987 tkr, vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för januari–juni 2026 på -1 846 tkr (-10 561). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen som långfristig fordran med 7 300 tkr (12 076), kortfristig fordran med 0 tkr (507) samt under långfristiga skulder med -1 159 tkr (-4 222).

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 (333) betalats ut för perioden januari-juni 2026 till bolagets tidigare styrelseordförandes bolag. Under perioden har koncernen sålt tjänster för 30 tkr (30) till ett av intressebolagen.

Medarbetare

Per 30 juni 2026 var antalet anställda 4 st (8) varav 2 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–juni 2025 och för balansposter 30 juni 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

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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.	FÖRVALTNINGS-RESULTAT	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.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.	FÖRVALTNINGS-RESULTAT PER AKTIE, KR	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat 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.	GENOMSNIITTLIG KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
DRIFTS-ÖVERSKOTT	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.	GENOMSNIITTLIG RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
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.	GENOMSNIITTLIG KONTRAKTS-LÄNGD, 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 intäktpotential.	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.	ÖVERSKOTTS-GRAD	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–juni 2026.

Tkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Överskottsgrad, %*						
Driftsöverskott	8 530	28 471	14 864	55 809	76 591	110 666
Hysesintäkter	13 187	41 188	26 796	81 611	125 827	157 728
	64,7%	69,1%	55,5%	68,4%	60,9%	70,2%
Avkastning på eget kapital, %						
Periodens resultat efter skatt	-809	762	60	23 861	59 966	35 908
Genomsnittligt eget kapital	477 643	961 743	477 209	950 194	760 536	954 592
	-0,17%	0,08%	0,01%	2,51%	7,88%	3,76%
Soliditet, %						
Eget kapital	395 606	938 126	395 606	938 126	558 811	962 261
Balansomslutning	848 746	2 103 837	848 746	2 103 837	1 029 867	2 188 494
	46,6%	44,6%	46,6%	44,6%	54,3%	44,0%
Belåningsgrad fastigheter, %						
Räntebärande skulder	396 639	1 026 180	396 639	1 026 180	401 250	1 076 438
Fastighetsvärde ***	767 969	1 975 327	767 969	1 975 327	823 583	2 015 961
	51,6%	51,9%	51,6%	51,9%	48,7%	53,4%

Tkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettobelåningsgrad fastigheter %						
Räntebärande skulder	396 639	1 026 180	396 639	1 026 180	401 250	1 076 438
Återläggning av likvida medel	-51 063	-34 032	-51 063	-34 032	-151 388	-81 149
Fastighetsvärde ***	767 969	1 975 327	767 969	1 975 327	823 583	2 015 961
	45,0%	50,2%	45,0%	50,2%	30,3%	49,4%
Räntetäckningsgrad, ggr **						
Förvaltningsresultat	1 298	11 928	1 331	25 875	29 104	49 947
Räntenetto	-3 042	-8 390	-5 314	-16 626	-22 618	-36 557
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	-	45	-	90	120	427
Räntenetto exkl tomträtt	-3 042	-8 345	-5 314	-16 536	-22 498	-36 130
	1,43	2,43	1,25	2,56	2,29	2,38
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**						
Förvaltningsresultat	4 560	52 067	4 560	52 067	29 104	49 947
Räntenetto	-11 308	-34 607	-11 308	-34 607	-22 618	-36 557
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	30	164	30	164	120	427
Räntenetto exkl tomträtt	-11 278	-34 443	-11 278	-34 443	-22 498	-36 130
	1,40	2,51	1,40	2,51	2,29	2,38

Tkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie**						
Förvaltningsresultat	1 298	11 928	1 331	25 875	29 104	49 947
Genomsnittligt antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	63 628 946	68 566 156
	0,03	0,17	0,03	0,38	0,46	0,73
Periodens resultat, kr/aktie						
Periodens resultat efter skatt	-809	762	60	23 861	59 966	35 908
Genomsnittligt antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	63 628 946	68 566 156
	-0,02	0,01	0,00	0,35	0,94	0,52
Eget kapital, kr/aktie						
Eget kapital	395 606	938 126	395 606	938 126	558 811	962 261
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156
	9,09	13,68	9,09	13,68	12,84	14,03
NAV, kr/aktie						
Eget kapital	395 606	938 126	395 606	938 126	558 811	962 261
Uppskjuten skatt	33 116	77 106	33 116	77 106	38 004	87 276
Derivat	-6 141	-8 361	-6 141	-8 361	-7 987	-18 922
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156
	9,71	14,68	9,71	14,68	13,52	15,03

*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	5 851	9 118 584	3 984 950	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	-	1 407 660	-	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	3 524	21 004 974	4 017 600	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 3	5 312	286	5 316 135	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	7 993 458	1 489 627	Extern handel och Service
Malmö Flygbilden 1	1 510	-	2 251 377	-	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750	1 274	3 627 298	566 760	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	275	6 366 746	484 981	Bostäder
SUMMA	48 792	15 366	61 265 976	11 491 146	



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