

ACRINOVA

Q3

JANUARI–SEPTEMBER 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

80,8 procent

BÖRSVÄRDE

320 miljoner kr

FASTIGHETSVÄRDE

771 miljoner kr

UTHYRNINGSBAR YTA

49 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

421 miljoner kr

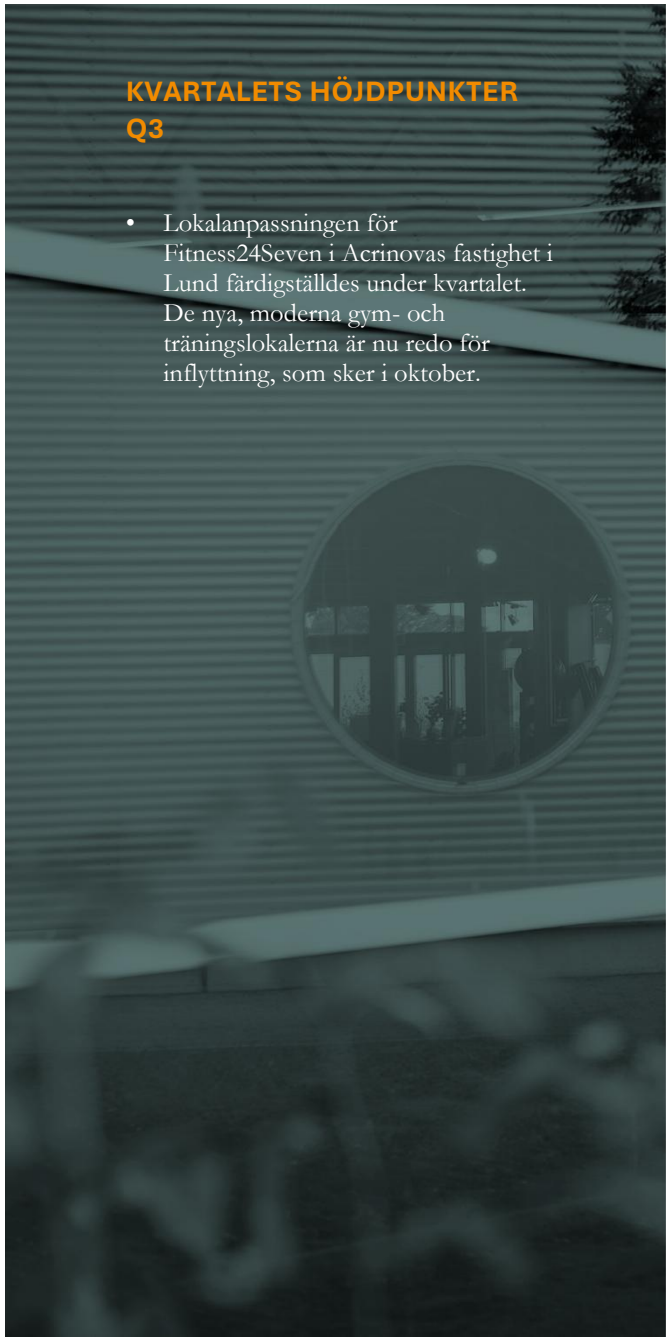
AFFÄRSIDÉ

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.



KVARTALETS HÖJDPUNKTER Q3

- Lokalanpassningen för Fitness24Seven i Acrinovas fastighet i Lund färdigställdes under kvartalet. De nya, moderna gym- och träningslokalerna är nu redo för inflyttning, som sker i oktober.

JANUARI–SEPTEMBER 2026 I KORTHET

Hyresintäkter uppgick till
39 608 tkr
(113 861)

Driftsöverskottet uppgick till
22 510 tkr
(70 631)

Förvaltningsresultatet uppgick till
3 617 tkr
(32 460)

Periodens resultat efter skatt uppgick till
1 481 tkr
(41 030)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning
0,03 kr
(0,60)

Räntetäckningsgraden uppgick till
1,44 ggr
(2,58)

FINANSIELLA NYCKELTAL	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025
Hyresintäkter, Tkr	12 813	32 251	39 608	113 861	125 827
Driftsöverskott, Tkr	7 646	14 821	22 510	70 631	76 591
Förvaltningsresultat, Tkr	2 286	6 585	3 617	32 460	29 104
Periodens resultat efter skatt, Tkr	1 421	17 168	1 481	41 030	59 966
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr*	770 784	813 126	770 784	813 126	823 583
Balansomslutning, Tkr	848 841	1 379 714	848 841	1 379 714	1 029 867
Likvida medel, Tkr	41 573	508 671	41 573	508 671	151 388
Överskottsgrad, %	59,7	46,0	56,8	62,0	60,9
Avkastning på Eget Kapital, %	0,36	1,86	0,31	4,39	7,88
Soliditet, %	46,8	65,8	46,8	65,8	54,3
Belåningsgrad fastigheter, %	51,2	51,0	51,2	51,0	48,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,80	2,66	1,44	2,58	2,29
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån***	1,03	2,48	1,03	2,48	2,29
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,05	0,10	0,08	0,47	0,46
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning**	0,03	0,25	0,03	0,60	0,94
Eget kapital, kr/aktie	9,12	13,23	9,12	13,23	12,84
Utdelning, kr/aktie	-	0,70	3,75	1,40	1,40
NAV, kr/aktie	9,67	13,46	9,67	13,46	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.
***Räntetäckningsgraden har tillfälligt sjunkit pga avyttringen av 2/3 av fastighetsbeståndet under år 2025 samt att omstruktureringskostnader belastar resultatet för år 2026.

Q1-Q3

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 präglat 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, med utgångspunkt i 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.

6 maj hålls årsstämma i Acrinova AB (publ). Stämman fastställer bland annat årsredovisningen för 2025 och beslutar, i enlighet med styrelsens reviderade förslag, om utdelning.

Q3

13 augusti offentliggör Acrinova delårsrapporten för perioden januari–juni 2026. Rapporten beskriver bolagets fortsatta arbete med att successivt bygga upp en ny, kvalitativ fastighetsportfölj samtidigt som befintliga fastigheter utvecklas med fokus på långsiktigt värdeskapande.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Vi bygger vidare med långsiktighet i fokus

Acrinova står väl rustat för nästa steg i bolagets utveckling. Vi fortsätter att arbeta långsiktigt och selektivt – både med ambitionen att växa fastighetsportföljen och genom att utveckla de fastigheter vi redan äger.

Under årets tredje kvartal har vi fortsatt arbetet med att lägga grunden för Acrinovas nästa tillväxtfas. Efter de strategiska fastighetsförsäljningar som genomfördes under 2025 har vi en bra finansiell position och goda möjligheter att agera när rätt affärer uppstår.

Vår ambition ligger fast: vi vill successivt bygga upp en större, kvalitativ fastighetsportfölj med ett långsiktigt perspektiv. Målsättningen är fortsatt en fastighetsportfölj om cirka 2 miljarder kronor. Samtidigt är det viktigt för oss att tillväxten sker på rätt sätt. Vi är selektiva och utvärderar löpande möjligheter där vi ser potential att skapa värde över tid.

Utveckling som skapar värde

Parallellt med arbetet med nya investeringar fortsätter vi att utveckla vårt befintliga bestånd. Under kvartalet har lokalanpassningen för Fitness24Seven i vår fastighet i Lund gått in i sitt slutskede. Projektet färdigställdes efter kvartalets utgång och hyresgästen flyttar in under oktober.

Det är ett bra exempel på hur vi arbetar med våra fastigheter. Genom att anpassa befintliga lokaler till nya verksamheter kan vi möta hyresgästernas behov, stärka fastighetens attraktivitet och skapa långsiktigt värde. För oss är aktiv fastighets-utveckling en viktig del av affären även när marknaden för nya investeringar kräver tålamod.

Redo för nästa steg

Fastighetsmarknaden erbjuder möjligheter, men det är fortfarande viktigt att vara disciplinerad. Vår finansiella position ger oss handlingsutrymme och innebär samtidigt att vi kan avvakta tills vi hittar investeringar som uppfyller våra krav på kvalitet, läge och långsiktig potential.

Vi går nu in i årets sista kvartal med samma tydliga inriktning: att utveckla det vi har och samtidigt arbeta för att successivt bygga upp en större fastighetsportfölj. Vi har kapitalet, kompetensen och organisationen för att ta nästa steg när rätt möjligheter uppstår.

Ulf Wallén, VD



Fastighetsbestånd

Acrinova står strategiskt väl positionerat efter bolagets avyttring av 34 fastigheter under hösten/vintern 2025/2026. Acrinova fortsätter framåt med målet att återuppbygga fastighetsbeståndet och med 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

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

Förädlingsfastigheter

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

Projektfastigheter

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

Fastighetsbeståndet i siffror*

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

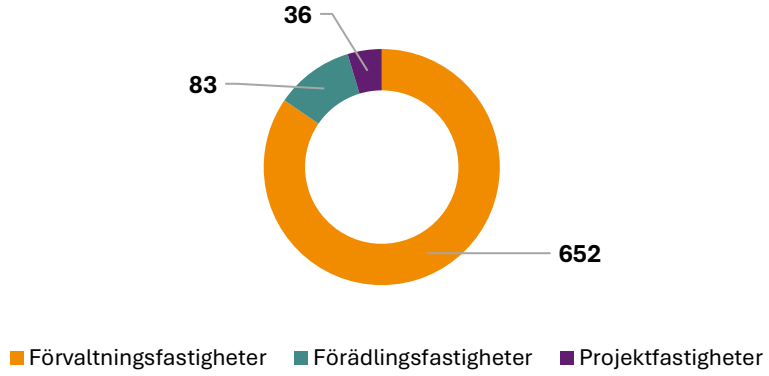
(Tkr)	jan-sep 2026	jan-sep 2025	jan-dec 2025	jan-dec 2024
Verkligt värde per 1 januari	823 583	2 015 961	2 015 961	1 995 250
Förvärv	-	3 809	22 556	79 410
Investeringar	12 973	75 807	86 500	46 510
Försäljningar	-60 752	-1 282 410	-1 346 410	-151 500
Orealiserade värdeförändringar	-5 020	-41	44 977	46 291
Verkligt värde vid periodens utgång	770 784	813 126	823 583	2 015 961

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL **

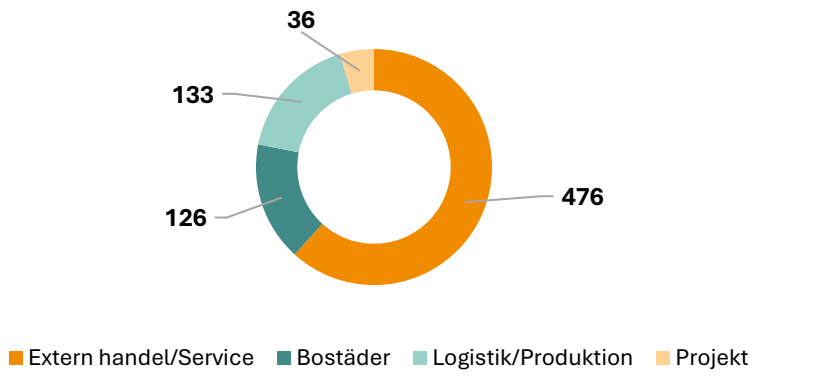
	30 september 2026						
Totalt fastighetsbestånd	**Förvaltnings-fastigheter**	**Förädlings-fastigheter**	**Projekt-fastigheter**	**Totalt**	**2025**	**2024**	**2023**
Uthyrningsgrad, yta %	80,3	41,4	-	67,9	71,4	87,1	91,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,2	56,1	-	80,8	83,9	93,3	94,0
Hyresvärde, Mkr	50,6	10,9	-	61,5	57,9	177,4	168,6
Hyresintäkt, Mkr	43,6	6,1	-	49,7	48,6	165,5	158,4
Uthyrningsbar yta	33 270	15 522	-	48 792	48 792	164 286	158 474
Ledig yta, kvm	6 568	9 098	-	15 666	13 931	21 146	14 062
Verkligt värde, Mkr	651,8	83,0	36,0	770,8	823,6	2 016,0	1 995,3
Antal fastigheter	8	2	1	11	12	44	40
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,8	2,4	-	4,4	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 ESMAs riktlinjer.
För mer information om definitioner, se sidan 34.

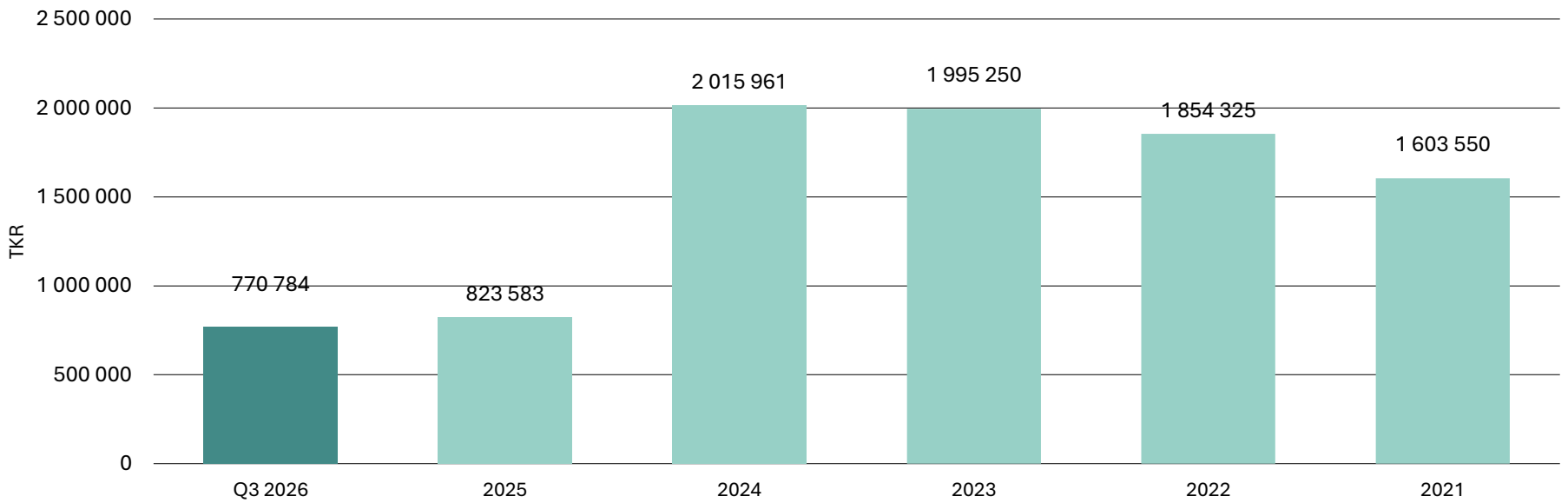
FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE, MKR



FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET, MKR



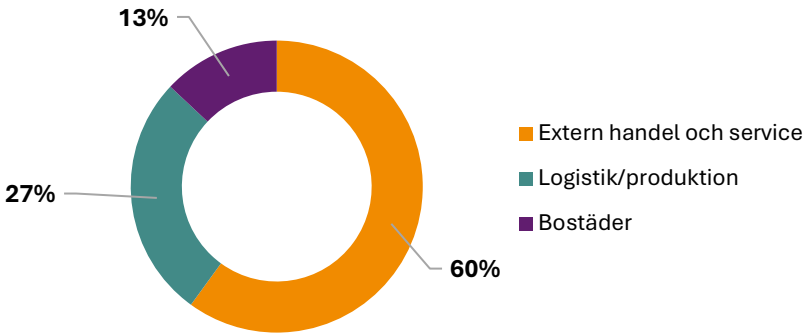
FASTIGHETSVÄRDE, TKR



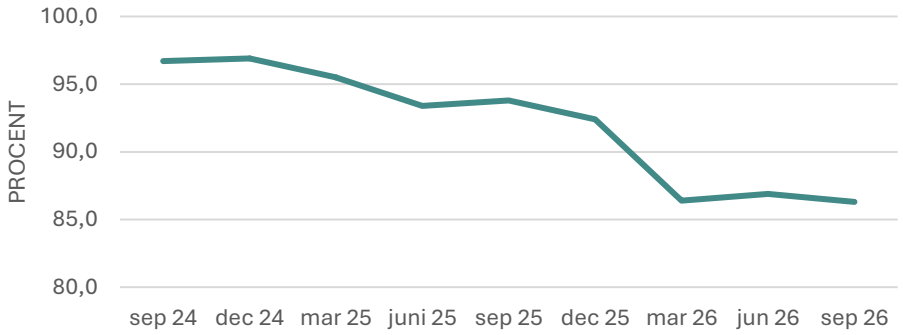
Hyresgäster

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.

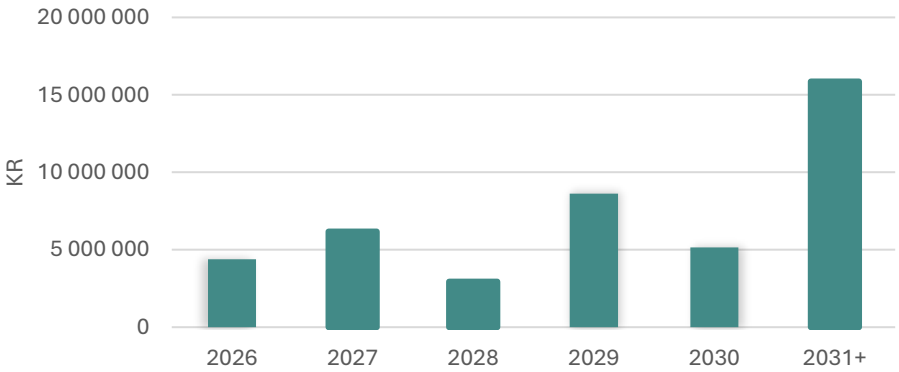
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



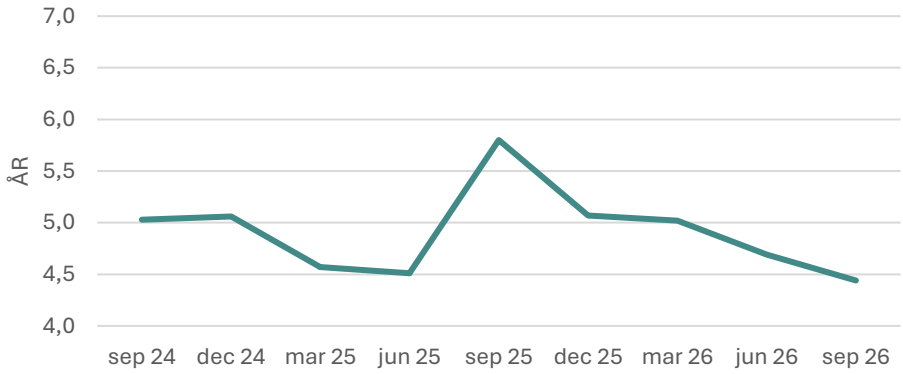
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



GENOMSNITTLIG 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

				Vid färdigställandet		
Fastighet	**Typ**	**Projektfas**	**Färdigställande**	**Uthyrningsbar yta, kvm**	**Uppskattat värde, tkr**	**Varav redovisat verkligt värde per 30 sept****
Helsingborg Rausgård 20*	Lager/logistik	Planering	--	2 800	--	4 987
Landskrona Konståkaren 4	Lager/logistik	Framtida projekt	--	--	--	3 809
Staffanstorp Hjärup 4:6	Bostäder	Framtida projekt	--	30 000	--	27 200
Summa				**32 800**		**35 996**

* 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 september 2026 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 394 336 tkr (414 521). Samtliga räntebärande skulder per 30 september 2026 var lån från kreditinstitut. Den nettoräntebärande skulden var 352 763 tkr (-94 150).

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 september 2026 en snittränta på 3,21 procent (2,97) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 51,2 procent (51,0) per 30 september 2026. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 45,8 procent (-11,6) och likvida medel uppgick till 41 573 tkr (508 671) per 30 september 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 2026-09-30
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	1,6 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	27,1%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,2 år
Andel räntejusteringar inom 1 år	< 60%	46,7%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	32,8%
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) 72,9 procent (95,1). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 1,6 år (2,8 år).

Räntebindning

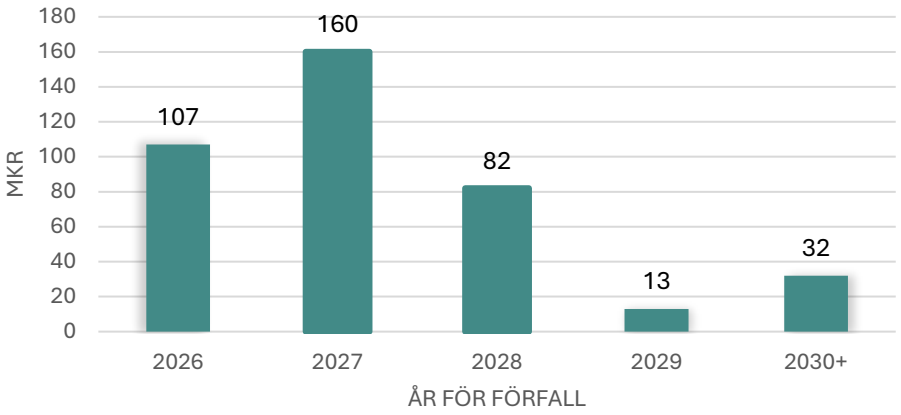
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning 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 september 2026 var 3,21 procent (2,97) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,2 år (2,8).

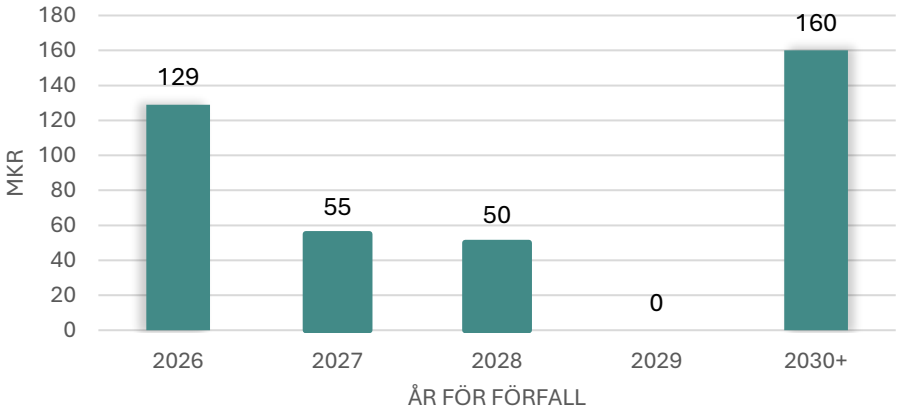
Finansiella riskbegränsningar

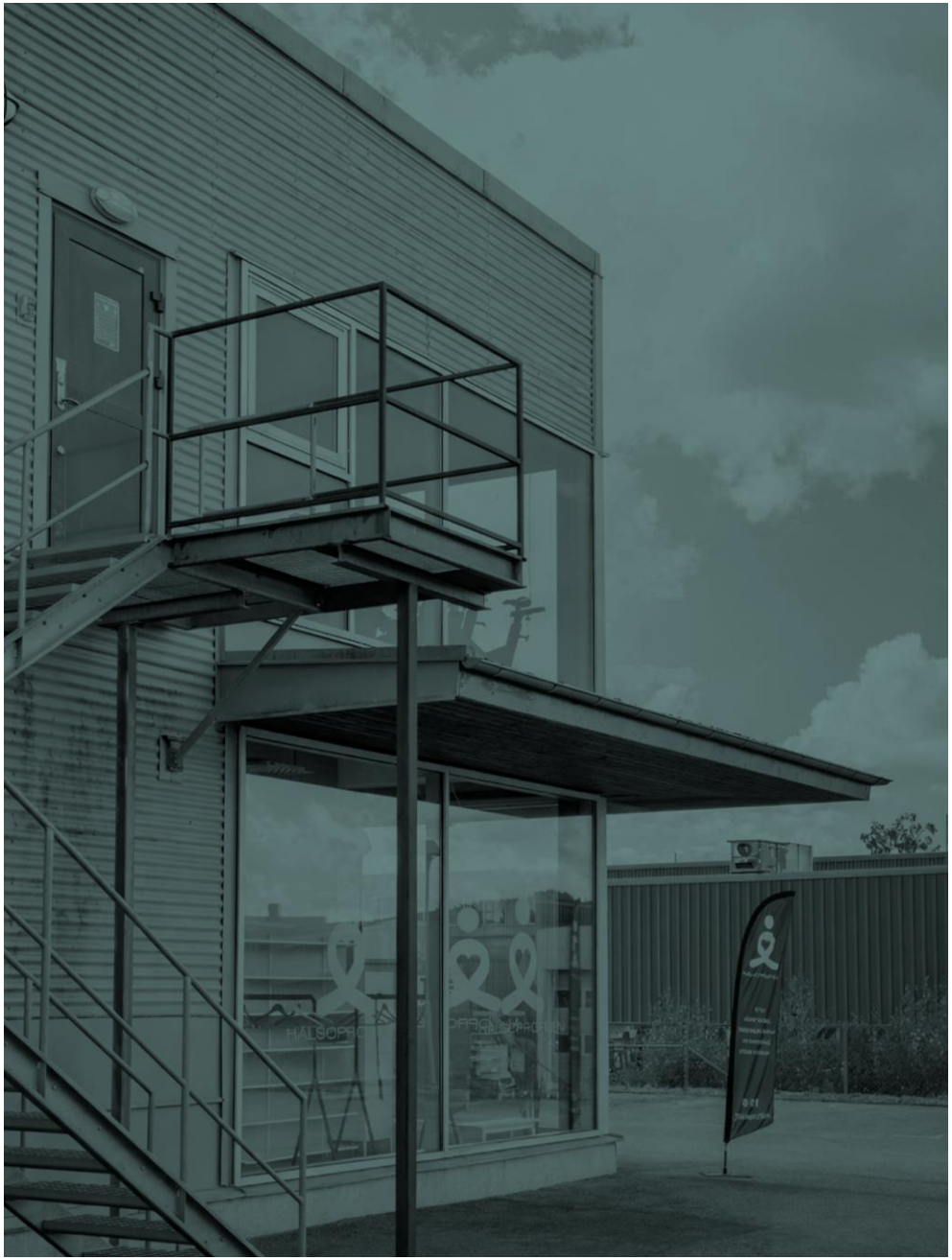
För att säkerställa en finansiell stabilitet i bolaget har Acrinova, som ett komplement till finanspolicyn, tre långsiktiga finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Riskbegränsningsmåtten är, trots avyttringen av ca 2/3 av fastighetsbeståndet, fortsatt relevanta för det långsiktiga perspektivet. Dock kan något eller några av dem vara svåra att uppfylla under en övergångsperiod. Riskbegränsningsmåtten är räntetäckningsgrad (rullande 12 månader) – långsiktigt ej mindre än 2 ggr, belåningsgrad – långsiktigt ej över 63 % och soliditet – långsiktigt minst 30%. Per 30 september var räntetäckningsgraden 1,03 ggr (2,48), belåningsgrad 51,2 procent (51,0) och soliditet 46,8 procent (65,8).

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 september 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 9,00 kr den 30 och 31 juli samt den 3 och 5 augusti, den lägsta var 7,70 kr den 16 juli. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 8,44 kr den 10 augusti och lägsta var 6,72 kr den 23 september. Sista stängningskurs den 30 september var 8,14 kr (ACRI A) och 6,94 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 320 Mkr per 30 september 2026. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktie) uppgick till 9,67 kr per aktie (13,46) och totalt till 421 Mkr (923).

Utdelning

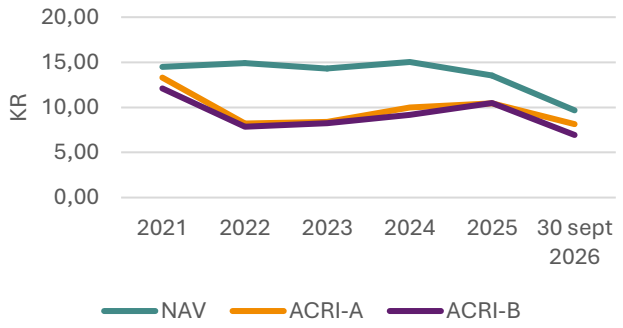
Årsstämman 2026 beslutade att utdela 3,75 kr per aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2025. Utdelningen genomfördes i maj 2026.

Optionsprogram

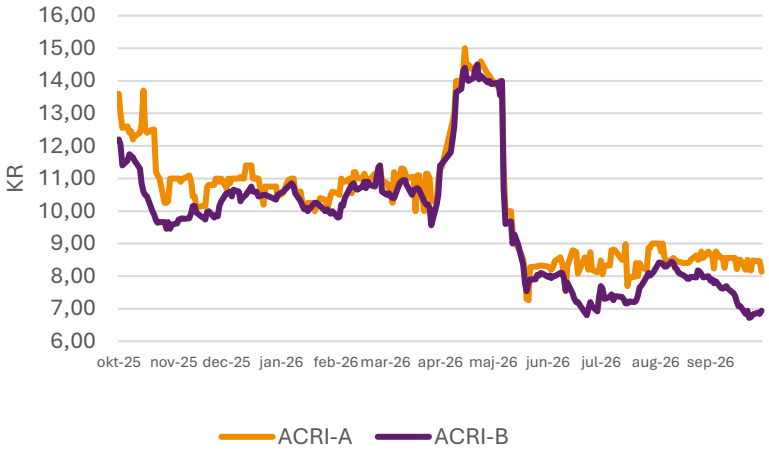
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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 2026-09-30



BÖRSUTVECKLING
2025-10-01–2026-09-30



Data per aktie	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025	2024
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,05	0,10	0,08	0,47	0,46	0,73
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,03	0,25	0,03	0,60	0,94	0,52
Eget kapital, kr/aktie	9,12	13,23	9,12	13,23	12,84	14,03
NAV, kr/aktie	9,67	13,46	9,67	13,46	13,52	15,03
Utdelning, kr/aktie	-	0,70	3,75	1,40	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 2026-09-30

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	-	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBO	277 930	488 079	1,8	1,8
OLAVIA FÖRVALTNING AB	277 782	-	1,6	0,6
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	251 068	198 244	1,5	1,0
ÖVRIGA (ca 6 000 ST)	3 856 537	13 416 870	29,1	39,7
TOTALT	**15 039 111**	**28 498 131**	**100,0**	**100,0**

Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Acrinova sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Acrinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat, detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Även projektfastigheter med kontrakterade hyror har justerats till helårseffekt. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument.

Tkr	30 sep 2026	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024
Hyresvärde	62 471	62 224	60 305	54 562	65 607	178 300	177 224	178 194
Vakanser	-10 760	-10 450	-12 238	-9 511	-8 952	-16 273	-14 223	-11 958
Hyresintäkter	**51 711**	**51 774**	**48 067**	**45 051**	**56 655**	**162 027**	**163 000**	**166 236**
Fastighetskostnader	-19 054	-20 782	-20 583	-19 381	-20 938	-49 557	-50 309	-50 340
Driftsöverskott	**32 657**	**30 992**	**27 484**	**25 670**	**35 717**	**112 470**	**112 691**	**115 896**
Central administration	-12 396	-12 614	-12 614	-12 614	-11 670	-20 022	-21 772	-21 772
Finansnetto	-11 066	-10 605	-9 781	-8 847	-13 511	-35 702	-35 270	-36 914
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**9 195**	**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	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	2025	2024
Hyresintäkter, Tkr	12 813	32 251	39 608	113 861	125 827	157 728
Driftsöverskott, Tkr*	7 646	14 821	22 510	70 631	76 591	110 666
Förvaltningsresultat, Tkr**	2 286	6 585	3 617	32 460	29 104	49 947
Periodens resultat efter skatt, Tkr	1 421	17 168	1 481	41 030	59 966	35 908
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr ***	770 784	813 126	770 784	813 126	823 583	2 015 961
Balansomslutning, Tkr	848 841	1 379 714	848 841	1 379 714	1 029 867	2 188 494
Likvida medel, Tkr	41 573	508 671	41 573	508 671	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, %	59,7	46,0	56,8	62,0	60,9	70,2
Avkastning på Eget Kapital, %	0,36	1,86	0,31	4,39	7,88	3,76
Soliditet, %	46,8	65,8	46,8	65,8	54,3	44,0
Belåningsgrad fastigheter, %	51,2	51,0	51,2	51,0	48,7	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr**	1,80	2,66	1,44	2,58	2,29	2,38
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	1,03	2,48	1,03	2,48	2,29	2,38
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,05	0,10	0,08	0,47	0,46	0,73
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ****	0,03	0,25	0,03	0,60	0,94	0,52
Eget kapital, kr/aktie	9,12	13,23	9,12	13,23	12,84	14,03
Utdelning, kr/aktie	-	0,70	3,75	1,40	1,40	0,30
NAV, kr/aktie	9,67	13,46	9,67	13,46	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.

Omvärldsfaktorer så som konflikter i Mellanöstern och energiprisernas utveckling skapar osäkerhet och kan påverka den svenska marknaden negativt och därmed leda till lägre tillväxt, höjda energipriser och påverkan på leveranskedjor.

Ränteläget med osäkerhet kring de långa marknadsräntorna 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 september 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 1 293 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 varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.

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

Bokslutskommuniké 2026	2027-02-26
Årsredovisning 2026	2027-04-01
Kvartalsrapport Q1 2027	2027-05-04
Årsstämma 2027	2027-05-05
Kvartalsrapport Q2 2027	2027-08-12
Kvartalsrapport Q3 2027	2027-11-11
Bokslutskommuniké 2027	2028-02-29

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 november 2026

Claes Olsson
Styrelsens ordförande

Peter Åman
Styrelseledamot

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Alexander Svedulf
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

LR Revision & Redovisning Helsingborg AB

Revisorns granskningsrapport

Acrinova AB (publ) Org.nr. 556984-0910

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Acrinova AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 4 november 2026
LR Revision & Redovisning Helsingborg AB

Rickard Julin
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

ACRINOVA

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2026 jul-sep 3 mån	2025 jul-sep 3 mån	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2025 jan–dec 12 mån
Hyresintäkter	12 813	32 251	39 608	113 861	125 827
Övriga intäkter	59	52	169	1 568	2 321
INTÄKTER	**12 872**	**32 303**	**39 777**	**115 429**	**128 148**
Driftskostnader	-3 697	-7 278	-11 562	-24 460	-28 331
Reparation och underhåll	-256	-7 916	-1 175	-12 274	-13 267
Fastighetsskatt	-540	-1 147	-1 630	-3 424	-3 733
Fastighetsadministration	-733	-1 141	-2 900	-4 640	-6 226
FASTIGHETSKOSTNADER	-5 226	-17 482	-17 267	-44 798	-51 557
DRIFTSÖVERSKOTT	**7 646**	**14 821**	**22 510**	**70 631**	**76 591**
Central administration	-2 504	-4 313	-10 857	-17 709	-24 944
Resultat från andelar i intresseföretag	-6	83	129	170	76
Finansiella intäkter	-91	932	1 471	1 553	2 773
Finansiella kostnader	-2 759	-4 938	-9 636	-22 185	-25 392
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**2 286**	**6 585**	**3 617**	**32 460**	**29 104**

Tkr	2026 jul-sep 3 mån	2025 jul-sep 3 mån	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2025 jan–dec 12 mån
Nedskrivning goodwill	-	-32 519	-	-32 519	-32 519
Nedskrivning finansiell tillgång	-	-	-	-1 000	-1 000
Hyresgaranti	-1 687	-7 447	- 1 687	-7 447	-7 447
Värdeförändringar derivat	4 729	-1 001	2 883	-11 562	-10 934
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 280	-2 195	-5 147	-75	36 588
RESULTAT FÖRE SKATT	**3 048**	**-36 577**	**-334**	**-20 143**	**13 792**
Aktuell skatt	-	-159	-1 446	-2 901	-3 098
Uppskjuten skatt	-1 627	53 904	3 262	64 074	49 272
PERIODENS RESULTAT	**1 421**	**17 168**	**1 481**	**41 030**	**59 966**
Hänförligt till Moderbolagets aktieägare	1 421	17 168	1 481	41 030	59 966
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,03	0,25	0,03	0,60	0,94

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

Kommentarer resultat

Januari-september 2026
Den 1 september 2025 avyttrades 33 fastigheter (ca 2/3 av det totala beståndet) i en och samma affär, vilket tidigare kommunicerats. Resultaträkningen för 2026 jämfört med 2025 är påverkad av denna affär.

Intäkter
De totala intäkterna för perioden januari-september 2026 uppgick till 39 777 tkr (115 429). En minskning med 75 652 tkr (-65,5) jämfört med samma period förra året. Nettoeffekt av avyttringar och förvärv svarar för 75 459 tkr av intäktsminskningen. Resterande förändring är hänförlig till årlig indexuppräkning, förändring av vakanser samt debitering av mediakostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 80,8 % (85,4) för det totala beståndet och för förvaltningsfastigheter är motsvarande nyckeltal 86,2 % (93,8).

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

Fastighetskostnaderna uppgick till 17 267 tkr (44 798), en minskning med 27 531 tkr. Kostnadsminskningen är till största delen hänförlig till förvärvade och avyttrade fastigheter och nettoeffekten av köpta och sålda fastigheter uppgick till 28 774 tkr. Säsongsvariationer i mediakostnader har utöver nettoeffekten av förvärv och avyttringar påverkat fastighetskostnaderna under kvartalet.

Driftsöverskott
Driftsöverskottet för perioden januari-september uppgick till 22 510 tkr (70 631), en minskning med 48 121 tkr, varav 46 685 tkr är hänförligt till förvärv och avyttringar.

Förvaltningsresultat
Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 617 tkr (32 460), en minskning med 28 843 tkr där avyttrade och förvärvade fastigheter svarar för 26 999 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 10 857 tkr (17 709), en minskning med 6 852 tkr.

Finansnettot uppgick till -8 165 tkr (-20 632), en minskning med 12 467 tkr jämfört med samma period förra året. Avyttrade bolag har gett en lägre räntekostnad på 16 302 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 -334 tkr (-20 143).

Den orealiserade värdeförändringen av derivat uppgick till 2 883 tkr (-11 562). Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -5 147 tkr (-75), fördelat på realiserade värdeförändringar -127 tkr (-34) och orealiserade värdeförändringar -5 020 tkr (-41).

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 1 481 tkr (41 030).

Aktuell skatt på periodens resultat uppgick till -1 446 tkr (-2 901) och uppskjuten skatt uppgick till 3 262 tkr (64 074). Den uppskjutna skatten är hänförlig till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

Juli-september 2026
Intäkterna för kvartalet uppgick till 12 872 tkr (32 303) och driftsöverskottet uppgick till 7 646 tkr (14 821).

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 286 tkr (6 585) och kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 421 tkr (17 168).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Tkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	770 784	656 266	709 892
Maskiner och inventarier	202	351	330
Andelar i intresseföretag	5 281	5 234	5 140
Nyttjanderättstillgångar	402	2 019	1 523
Derivat	9 617	8 733	8 966
Övriga långfristiga fordringar	3 437	4 437	3 437
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**789 723**	**677 041**	**729 289**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	963	815	900
Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	-	156 860	113 691
Övriga fordringar	3 275	22 322	24 580
Skattefordran	5 143	3 842	2 694
Derivat	1 252	131	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 911	10 031	7 324
Likvida medel	41 573	508 671	151 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**59 118**	**702 673**	**300 578**
SUMMA TILLGÅNGAR	**848 841**	**1 379 714**	**1 029 867**

Tkr	2026-09-30	2025-09-30	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	177 341	320 189	339 125
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	**397 027**	**907 299**	**558 811**
SUMMA EGET KAPITAL	**397 027**	**907 299**	**558 811**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	34 742	23 202	38 004
Övriga avsättningar/garantier	4 369	7 447	6 193
Räntebärande skulder till kreditinstitut	287 408	363 672	342 913
Derivat	-	1 506	979
Övriga skulder	688	885	820
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**327 209**	**396 711**	**388 909**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	106 927	8 588	27 200
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	-	42 261	31 137
Leverantörsskulder	3 201	10 445	8 914
Övriga skulder	1 750	1 979	2 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 729	12 430	12 880
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**124 607**	**75 703**	**82 147**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**848 841**	**1 379 714**	**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 770 784 tkr (813 126) per den 30 september 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 2026-09-30 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 2026-09-30. Av det totala beståndet har ingen av fastigheterna värderats externt under det senaste kvartalet, däremot värderades ca 55 % av beståndet under Q2 2026. 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 september till 5 281 tkr (5 234) och avser intresseföretagen Fastighets AB Trävaran 12 och Acrihub AB.

Likvida medel
Likvida medel uppgick till 41 573 tkr (508 671) per 30 september.

Uppskjuten skatt
Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2026 till 34 742 tkr (23 202), varav 3 935 tkr (4 672) utgjordes av uppskjuten skattefordran och 38 677 tkr (27 874) 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 september till 394 336 tkr (414 521), samtliga räntebärande skulder avsåg skulder till kreditinstitut. Minskningen av räntebärande skulder beror på att lån har lösts in i samband med avyttringar samt amortering av befintliga lån.

Belåningsgraden uppgick till 51,2 procent (51,0). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 11.

Övriga avsättningar och garantier på 4 369 tkr (7 447) avser ett garantiåtagande kopplat till överlåtelseavtalet avseende avyttring av fastigheter.

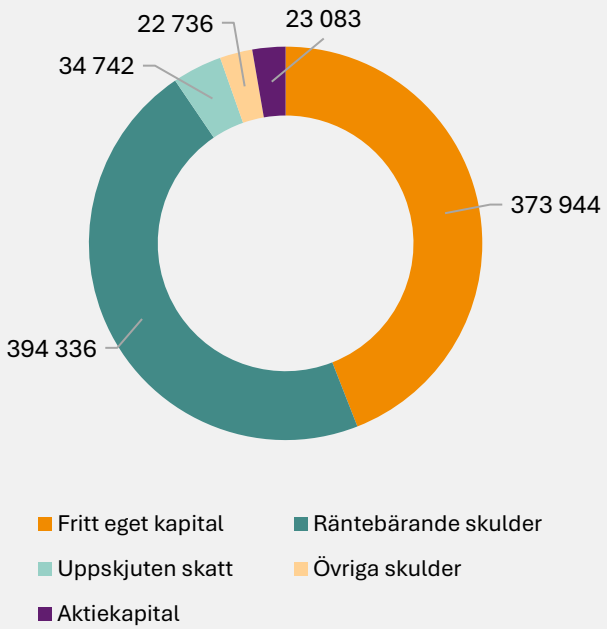
Övriga långfristiga skulder uppgick per 30 september till 688 tkr (885). Långfristiga leasingskulder ingår i övriga långfristiga skulder med 340 tkr (533).

Övriga kortfristiga skulder uppgick per 30 september till 1 750 tkr (1 979). Kortfristiga leasingskulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 62 tkr (1 486).

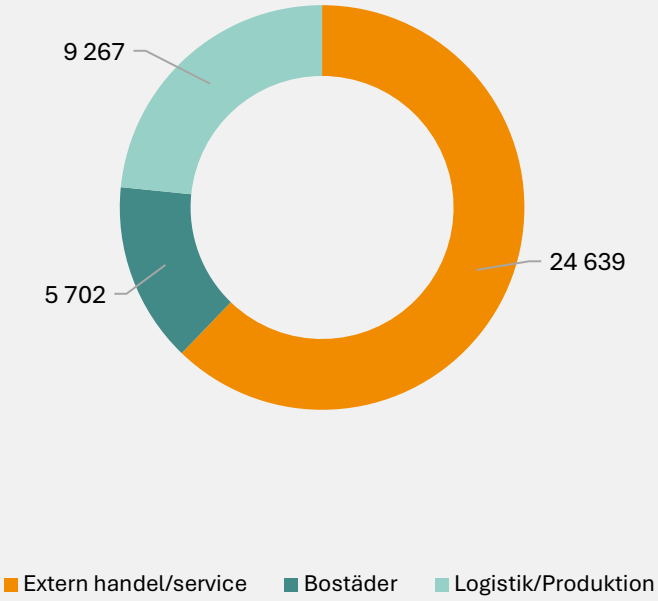
Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick per 30 september till 397 027 tkr (907 299). Skillnaden i eget kapital beror på periodens redovisade resultat, utbetald utdelning på 163 265 tkr samt effekten av det frivilliga inlösenprogrammet för aktier som genomfördes under hösten 2025.

Soliditeten per 30 september uppgick till 46,8 procent (65,8) och avkastningen på eget kapital för perioden januari-september uppgick till 0,31 (4,39). NAV, kr/aktie per 30 september var 9,67 kr/aktie (13,46).

SKULDER OCH EGET KAPITAL, TKR



HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET, TKR



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			**41 030**	**41 030**
Utdelning			-95 992	-95 992
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**-**	**-**	**-95 992**	**-95 992**
EGET KAPITAL 2025-09-30	**22 855**	**564 255**	**320 189**	**907 299**
SUMMA TOTALRESULTAT			**18 936**	**18 936**
Inlösen aktier	-8 342	-359 082		-367 424
Fondemission	8 570	-8 570		-
Utdelning				-
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**228**	**-367 652**	**-**	**-367 424**
EGET KAPITAL 2025-12-31	**23 083**	**196 603**	**339 125**	**558 811**
SUMMA TOTALRESULTAT			**1 481**	**1 481**
Utdelning			-163 265	-163 265
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	**-**	**-**	**-163 265**	**-163 265**
EGET KAPITAL 2026-09-30	**23 083**	**196 603**	**177 341**	**397 027**

ACRINOVA

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2026 jul-sep 3 mån	2025 jul-sep 3 mån	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2025 jan–dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	3 048	-36 577	-334	-20 143	13 792
Betald skatt	-1 116	-485	-3 836	-8 196	-7 024
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 887	37 845	1 080	47 881	24 198
SUMMA	**45**	**783**	**-3 090**	**19 542**	**30 966**
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL					
Förändring av rörelsefordringar	-2 300	-207 395	18 953	-217 496	-215 839
Förändring av rörelseskulder	473	516 588	41 286	521 981	522 606
SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	**-1 827**	**309 193**	**60 239**	**304 485**	**306 767**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**-1 782**	**309 976**	**57 149**	**324 027**	**337 733**
INVESTERINGS-VERKSAMHETEN					
Avyttring av fastigheter	-	259 120	17 309	298 872	327 690
Förvärv av fastigheter	-	-	-	-3 809	-22 613
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-5 083	-24 977	-12 973	-75 806	-86 500
Förändring av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVEST-ERINGSVERKSAMHETEN	**-5 083**	**234 143**	**4 336**	**219 257**	**218 577**

Tkr	2026 jul-sep 3 mån	2025 jul-sep 3 mån	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2025 jan–dec 12 mån
FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN					
Nyupplåning räntebärande skulder	-	84 000	52 000	104 730	104 730
Amortering räntebärande skulder	-2 337	-104 535	-58 770	-122 952	-125 556
Amortering leasingskuld	-288	-949	-1 265	-1 548	-1 828
Utdelning	-	-47 996	-163 265	-95 992	-95 992
Inlösen av aktier	-	-	-	-	-367 425
KASSAFLÖDE FRÅN FINAN-SIERINGSVERKSAMHETEN	**-2 625**	**-69 480**	**-171 300**	**-115 762**	**-486 071**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**-9 490**	**474 639**	**-109 815**	**427 522**	**70 239**
Ingående likvida medel	51 063	34 032	151 388	81 149	81 149
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	**41 573**	**508 671**	**41 573**	**508 671**	**151 388**

ACRINOVA

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari-september 2026 var negativt och uppgick till -109 815 tkr (427 522).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 57 149 tkr (324 027) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 4 336 tkr (219 257) för januari-september. Avyttring av förvaltningsfastighet via dotterbolag har påverkat kassaflödet positivt med 17 309 tkr (298 872). Investeringar i fastigheter samt nybyggnadsprojekt uppgick till -12 973 tkr (-75 806).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -171 300 tkr (-115 762) för perioden januari-september, varav utdelning till aktieägare utgör -163 265 tkr (-95 992).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2026 jan-sep 9 mån	2025 jan-sep 9 mån	2025 jan–dec 12 mån
Nettoomsättning	1 970	3 241	4 227
INTÄKTER	**1 970**	**3 241**	**4 227**
Övriga externa kostnader	-5 763	-6 209	-10 033
Personalkostnader	-4 656	-5 921	-7 710
KOSTNADER	**-10 419**	**-12 130**	**-17 743**
RÖRELSERESULTAT	**-8 449**	**-8 889**	**-13 516**
Hyresgaranti	-1 687	-7 447	-7 447
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-28 500	-28 500
Resultat från andelar i koncernföretag	-	26 448	161 948
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag	15 776	254 078	254 541
Värdeförändring finansiell fordran	-	-1 000	-1 000
Värdeförändring derivat	979	767	1 293
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 351	15 580	17 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 589	-4 437	-5 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**8 381**	**246 600**	**379 118**
Bokslutsdispositioner	-	-	-2 777
RESULTAT FÖRE SKATT	**8 381**	**246 600**	**376 341**
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-202	-158	-266
PERIODENS RESULTAT	**8 179**	**246 442**	**376 075**

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

ACRINOVA

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR, Tkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	280 091	288 951	281 084
Andelar i intresseföretag	4 593	4 581	4 581
Övriga långfristiga fordringar	3 437	4 437	3 437
Uppskjuten skattefordran	-	310	202
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**288 121**	**298 279**	**289 304**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	**288 121**	**298 279**	**289 304**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar	-	12	-
Fordringar hos koncernföretag	28 557	85 829	57 646
Skattefordran	875	866	457
Övriga fordringar	171	16 009	20 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	578	2 413	1 360
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	**30 181**	**105 129**	**80 054**
Kassa och bank	41 500	507 101	150 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	**71 681**	**612 229**	**230 687**
SUMMA TILLGÅNGAR	**359 802**	**910 508**	**519 991**

EGET KAPITAL OCH SKULDER, Tkr	2026-09-30	2025-09-30	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	-163 231	-163 231
Periodens resultat	8 179	246 442	376 075
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	**253 086**	**646 189**	**408 171**
SUMMA EGET KAPITAL	**276 169**	**669 044**	**431 254**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga avsättningar/garantier	4 369	7 447	6 193
Långfristig skuld derivat	-	1 505	979
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**4 369**	**8 952**	**7 172**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	76 330	223 062	77 297
Leverantörsskulder	350	787	1 623
Övriga räntebärande skulder	-	5 050	-
Övriga skulder	202	274	407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 381	3 340	2 238
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	**79 263**	**232 513**	**81 565**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**359 802**	**910 508**	**519 991**

ACRINOVA

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari-september 2026 uppgick till 1 970 tkr (3 241) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till 8 179 tkr (246 442). Periodens resultat är positivt påverkat av realisationsvinst vid avyttring av andelar i dotterföretag.

Finansiella anläggningstillgångar per 30 september uppgick till 288 121 tkr (298 279), 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.

Tillvägagångsätt 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	11	4 380 104	10%
2027	5	6 174 788	14%
2028	7	2 941 242	7%
2029	5	8 614 948	20%
2030	6	5 152 596	12%
2031+	10	15 863 251	37%
Summa	**44**	**43 126 929**	**100%**
Tillsvidarekontrakt	67	6 584 270	

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 2026-09-30

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 september 2026 var 10 869 tkr. Värdet per 31 december 2025 var 7 987 tkr, vilket totalt ger en orealiserad värdeförändring för januari–september 2026 på 2 882 tkr (-11 743). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen som långfristig fordran med 9 617 tkr (8 733), kortfristig fordran med 1 252 tkr (131) samt under långfristiga skulder med 0 tkr (-1 506).

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) betalts ut för perioden januari-september 2026 till bolagets tidigare styrelseordförandes bolag.
Under perioden har koncernen sålt tjänster för 45 tkr (45) till ett av intressebolagen.

Medarbetare
Per 30 september 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–september 2025 och för balansposter 30 september 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.

Covenanter
Koncernen har i avtal med en långivare lämnat covenanter, en av dessa covenanter avser räntetäckningsgraden rullande 12 månader. Denna covenant har tillfälligt brutits på grund av effekterna av avyttringen av två tredjedelar av fastighetsbeståndet under 2025 samt omstruktureringskostnader under 2026. Alla omstruktureringskostnader är tagna och prognosen för 2027 ger en räntetäckningsgrad på minst 1,7 gånger.
Det är tre lån som är berörda av covenanten och de uppgår totalt till 100 908 750 kr, två av lånen har förfallodag 2026-12-30 och ett lån har förfallodag 2027-12-30. Lånen är behandlade som kortfristiga lån i rapporten, efter refinansiering förväntas alla tre lånen att vara långfristiga.

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 ESMAs 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.
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.
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.
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.
FÖRVALTNINGS-RESULTAT PER AKTIE, KR	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNITTLIG KONTRAKTS-LÄNGD, ÅR	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.

HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
NAV, KR/AKTIE	Substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per aktie.
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.
RÄNTETÄCK-NINGSGRAD, 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.
UTHYRNINGS-GRAD, EKONOMISK %	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
UTHYRNINGS-GRAD, YTA %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
ÖVERSKOTTS-GRAD	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet används för att belysa förvaltningens lönsamhet före det att central administration, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras av IFRS.

Härledning alternativa nyckeltal

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

Tkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Överskottsgrad, %*						
Driftsöverskott	7 646	14 821	22 510	70 631	76 591	110 666
Hyresintäkter	12 813	32 251	39 608	113 861	125 827	157 728
	59,7%	**46,0%**	**56,8%**	**62,0%**	**60,9%**	**70,2%**
Avkastning på eget kapital, %						
Periodens resultat efter skatt	1 421	17 168	1 481	41 030	59 966	35 908
Genomsnittligt eget kapital	396 317	922 713	477 919	934 780	760 536	954 592
	0,36%	**1,86%**	**0,31%**	**4,39%**	**7,88%**	**3,76%**
Soliditet, %						
Eget kapital	397 027	907 299	397 027	907 299	558 811	962 261
Balansomslutning	848 841	1 379 714	848 841	1 379 714	1 029 867	2 188 494
	46,8%	**65,8%**	**46,8%**	**65,8%**	**54,3%**	**44,0%**
Belåningsgrad fastigheter, %						
Räntebärande skulder	394 336	414 521	394 336	414 521	401 250	1 076 438
Fastighetsvärde ***	770 784	813 126	770 784	813 126	823 583	2 015 961
	51,2%	**51,0%**	**51,2%**	**51,0%**	**48,7%**	**53,4%**

Tkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettobelåningsgrad fastigheter %						
Räntebärande skulder	394 336	414 521	394 336	414 521	401 250	1 076 438
Återläggning av likvida medel	-41 573	-508 671	-41 573	-508 671	-151 388	-81 149
Fastighetsvärde ***	770 784	813 126	770 784	813 126	823 583	2 015 961
	45,8%	**-11,6%**	**45,8%**	**-11,6%**	**30,3%**	**49,4%**
Räntetäckningsgrad, ggr **						
Förvaltningsresultat	2 286	6 585	3 617	32 460	29 104	49 947
Räntenetto	-2 850	-4 006	-8 165	-20 632	-22 618	-36 557
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	-	30	-	120	120	427
Räntenetto exkl tomträtt	-2 850	-3 976	-8 165	-20 512	-22 498	-36 130
	1,80	**2,66**	**1,44**	**2,58**	**2,29**	**2,38**
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**						
Förvaltningsresultat	261	43 372	261	43 372	29 104	49 947
Räntenetto	-10 152	-29 553	-10 152	-29 553	-22 618	-36 557
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	-	173	-	173	120	427
Räntenetto exkl tomträtt	-10 152	-29 380	-10 152	-29 380	-22 498	-36 130
	1,03	**2,48**	**1,03**	**2,48**	**2,29**	**2,38**

Tkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie**						
Förvaltningsresultat	2 286	6 585	3 617	32 460	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
	0,05	**0,10**	**0,08**	**0,47**	**0,46**	**0,73**
Periodens resultat, kr/aktie						
Periodens resultat efter skatt	1 421	17 168	1 481	41 030	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
	0,03	**0,25**	**0,03**	**0,60**	**0,94**	**0,52**
Eget kapital, kr/aktie						
Eget kapital	397 027	907 299	397 027	907 299	558 811	962 261
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156
	9,12	**13,23**	**9,12**	**13,23**	**12,84**	**14,03**
NAV, kr/aktie						
Eget kapital	397 027	907 299	397 027	907 299	558 811	962 261
Uppskjuten skatt	34 742	23 202	34 742	23 202	38 004	87 276
Derivat	-10 869	-7 358	-10 869	-7 358	-7 987	-18 922
Antal aktier	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156	43 537 242	68 566 156
	9,67	**13,46**	**9,67**	**13,46**	**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	1 814 322	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	450	5 412 813	242 735	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	-	2 251 479	-	Logistik/produktion
Staffanstorp Hjärup 4:6	3 750	1 274	3 627 298	566 760	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	411	6 366 746	688 135	Bostäder
SUMMA	**48 792**	**15 666**	**61 512 756**	**11 801 557**	



ACRINOVA

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