

JANUARI-DECEMBER 2024

Bokslutskommuniké

Acrinova AB (publ)



Acrinova på en minut

Acrinova är ett kunskapsdrivet fastighetsbolag, verksamt i Skåne och södra Sverige. Denna dynamiska tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

Vår strategiska inriktning är att äga, bygga och utveckla fastigheter med hög värdepotential. Tillväxtstrategin är enkel och tydlig: vi investerar företrädesvis i lager, industri och andra kommersiella fastigheter på attraktiva lägen som passar långsiktigt stabila hyresgäster. Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är framgångsfaktorer som bidrar till en positiv värdeutveckling.

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 för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

FASTIGHETER

44 stycken

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

93,3 procent

BÖRSVÄRDE

648 miljoner kr

HYRESINTÄKTER

158 miljoner kr

FASTIGHETSVÄRDE

2,0 miljarder kr

UTHYRNINGSBAR YTA

164 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

1031 miljoner kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

5,1 år

AFFÄRSIDÉ

Acrinova ska äga, bygga, förvalta och utveckla fastigheter med hög potential för att skapa långsiktigt hållbara värden. Genom att vara långsiktiga och med gedigen kompetens bidrar vi till utvecklingen av de orter där vi är verksamma.

VISION

Att vara den främsta högavkastande värdebyggaren.

KVARTALETS HÖJDPUNKTER Q4

- Acrinova ingår avtal om avyttring av samhällsfastigheten Euron 1 i Trelleborg. Förskolan uppfördes av Acrinova 2020 och försäljningen blir en av de största i bolagets historia.
- I Landskrona påbörjas arbetet med en ny lager- och logistikanläggning till hyresgästen HT Emballage. Projektet omfattar ca 3 100 kvm uthyrningsbar yta.
- Acrinova förvärvar två fastigheter i Helsingborg.
- Bolagets hittills största solcellsanläggning installeras på Handelsfastigheten i Löddeköpinge.

JANUARI-DECEMBER 2024 I KORTHET

Hyresintäkterna uppgick till

157 728 tkr
(143 345)

Driftsöverskottet uppgick till

110 666 tkr
(92 641)

Förvaltningsresultatet uppgick till

49 947 tkr
(38 935)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

35 908 tkr
(7 764)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,52 kr
(0,11)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

2,38 ggr
(2,19)

FINANSIELLA NYCKELTAL	okt-dec 2024	okt-dec 2023	2024	2023
Hyresintäkter, Tkr	40 616	37 797	157 728	143 345
Driftsöverskott, Tkr*	26 449	24 034	110 666	92 641
Förvaltningsresultat, Tkr**	10 911	9 018	49 947	38 935
Periodens resultat efter skatt, Tkr	11 602	-14 300	35 908	7 764
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	2 015 961	1 995 250	2 015 961	1 995 250
Balansomslutning, Tkr	2 188 494	2 163 315	2 188 494	2 163 315
Likvida medel, Tkr	81 149	43 058	81 149	43 058
Överskottsgrad, %*	65,1	63,6	70,2	64,6
Avkastning på Eget Kapital, %	1,21	-1,50	3,76	0,82
Soliditet, %	44,0	43,8	44,0	43,8
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	54,7	53,4	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,23	1,93	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,38	2,19	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,16	0,13	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning***	0,17	-0,21	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	14,03	13,81	14,03	14,00
NAV, kr/aktier	15,03	14,30	15,03	14,30

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

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

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

Q1–Q4

PERIODENS HÖJDPUNKTER

Q1

1 februari meddelar Acrinova att bostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg avyttrats. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till 151,5 miljoner kronor.

19 februari meddelar Acrinova att projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge färdigställts.

28 februari offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för helåret 2023.

Q2

4 april offentliggör Acrinova årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

8 april meddelar Acrinova att bolaget förvärvat industrifastigheten Rausgård 20 i Helsingborg. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till 7 Mkr.

3 maj offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – mars 2024.

25 juni meddelar Acrinova att bolaget utvecklat nya riktlinjer kring biologisk mångfald i nybyggnationsprojekt.

27 juni meddelar Acrinova att fastigheten Borggård 1:385 i Staffanstorp utvecklas med 2 800 kvm utvändigt yta för den befintliga hyresgästen Nefab Packaging.

Q3

4 juli meddelar Acrinova att fastigheten Olympiaden 15 i Helsingborg utvecklas med nya kyllager till den befintliga hyresgästen KA Lundbladh. Avtalet förlängs med 10 år.

16 juli offentliggörs att Acrinova tecknat ett 25-årigt avtal med Max Burgers avseende en lokal om 516 kvm på fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg. Fastigheten anpassas för restaurang med avhämtning.

13 augusti offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – juni 2024.

20 augusti meddelar Acrinova att Palleskoncept tecknat ett treårigt avtal avseende en lokal om 1 050 kvm på fastigheten Borggård 1:372 i Staffanstorp.

Q4

21 oktober meddelar Acrinova att bolagets hittills största solcellsanläggning installeras på Handelsplatsen i Löddeköpinge.

5 november offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – september 2024.

25 november offentliggör Acrinova att bolaget ingått avtal om avyttring avseende fastigheten Euron 1 i Trelleborg. Köparna tillträder i Q1 2025, transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 102 Mkr.

2 december meddelar Acrinova att RP blir nya hyresgäster på Borggård 1:372 i Staffanstorp. Lokalen omfattar 1 600 kvm med en avtalstid på 10 år.

3 december meddelar Acrinova att Lager 157 förlänger avtalet på Handelsplatsen i Löddeköpinge med 5 år.

10 december offentliggörs att Acrinova startar ett nytt projekt i Landskrona, en lager- och logistikanläggning om 3 154 kvm för hyresgästen HT Emballage. Planerat färdigställande är i Q4 2025 med en avtalstid på 10 år.

20 december meddelar Acrinova att bolaget ingått avtal om förvärv av två industrifastigheter i Helsingborg, Morganiten 2 och Opalen 4. De båda fastigheterna förvärfvas för ett underliggande fastighetsvärde om 58,5 Mkr, tillträde sker den 20 december 2024.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

ALLA PRESSRELEASES FINNS PÅ [ACRINOVA.SE](https://www.acrinova.se)

Stor försäljning och nya förvärv

Årets sista kvartal har varit händelserikt för Acrinova med försäljning, förvärv och projektstart. I november nådde vi ett avtal avseende försäljning av fastigheten Euron 1, avyttringen blir en av våra största. I december offentliggjordes att Acrinova uppför nya industrilokaler för hyresgästen HT Emballage i Landskrona, samt att vi förvärvade två industrifastigheter i Helsingborg. På resultat-sidan stängde vi 2024 med flaggan i topp med ett förvaltningsresultat och driftöverskott som ökat även för årets fjärde kvartal jämfört med jämförbar period föregående år.



Kvartalet i siffror

Driftöverskottet ökar till 26,4 mkr (24,0) och förvaltningsresultatet till 10,9 mkr (9,0). Liksom årets tidigare kvartal kan ökningen av driftöverskott och förvaltningsresultat härledas till effektiviseringsåtgärder som implementerats i organisationen under 2023 och 2024. Ökade fastighetsvärden, stabiliserade räntemiljöer och organisationens fokuserade arbete är alla bidragande faktorer till att vi för helåret levererar en ökning av det totala resultatet till 35,9 mkr (7,8). Ett resultat som vi är mycket stolta över.

Transaktioner och förvärv

I november kunde vi meddela att vi ingått avtal avseende försäljning av förskolan Euron 1 i Trelleborg. Förskolan uppfördes av Acrinova år 2020 och projektet har legat oss alla varmt om hjärtat

med noggranna materialval och högt satta miljömål. Med en kombination av solceller och bergvärme kan fastigheten producera mer el än den förbrukar i drift och klarar därmed målet för Acrinovas nollvision. Från vårt perspektiv är fastigheten färdigutvecklad och det är med varm hand som vi lämnar över till den nya ägaren i Q1 2025. Försäljningen är en av de största i Acrinovas historia vilket bekräftar attraktiviteten i våra fastigheter samt möjliggör framtida investeringar och förvärv. Under Q4 avyttrades Acrinovas del i fastighetsservicebolaget Fastigheter och Service i Öresund AB och vi är nu ett renodlat fastighetsbolag. Avyttringen frigör viktig tid att kunna fokusera ytterligare på det vi gör bäst; fastighetsutveckling och uthyrning av kommersiella fastigheter. Vi avslutade kvartalet med att förvärva två industrifastigheter som stärker vår närvaro i Helsingborg.

Projekt med nya hyresgäster

I Helsingborg fortgår byggnationen av en restaurang till hyresgästen Max Burgers och på industrifastigheten Rausgård 20 har vi flera spännande dialoger med företag som söker ett optimalt logistikläge. Under kvartalet har vi nått en viktig milstolpe i ett 10-årigt avtal med vår nya hyresgäst, HT Emballage. Dialogen med hyresgästen sträcker sig långt tillbaka i tiden och vi har arbetat med stort engagemang för att hitta rätt läge och förut-

sättningar för projektet. I december nåddes ett avtal avseende nyproducerade lokaler om cirka 3 100 kvm på Örja industriområde i Landskrona. Som ett utvecklande fastighetsbolag är det med stor entusiasm som vi påbörjar arbetet med moderna logistiklokaler och sätter spaden i marken i början av 2025.

Framåtblick

Vi fortsätter att se ljusningar med ett stabiliserat ränteläge som underlättar för en mer aktiv transaktionsmarknad. Framdriften i de pågående projekten fortsätter och med stabila samarbetspartners ser vi även goda möjligheter till att initiera ytterligare projekt under nästa år. Acrinova är ett utvecklande fastighetsbolag. Med hög kompetens, engagerade medarbetare och ett diversifierat fastighetsbestånd skapar vi värde för våra kunder och ägare. Med regelbunden utdelning prioriterar vi att ge tillbaka till våra ägare. Acrinovas styrelse föreslår därför en utdelning om 0,40 kr per aktie.

Jag vill passa på att rikta ett stort tack till alla medarbetare, kunder, partners och aktieägare som varit med oss under 2024.

Ulf Wallén, VD

Med långsiktig tillväxt i fokus

Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i södra Sverige. Bolaget har sedan starten haft en stabil tillväxt och konsekvent fokuserat på långsiktigt ägande, utveckling och avkastning. Vi växer med våra fastigheter!

Med bibehållen finansiell stabilitet har Acrinova ambitionen att fortsätta växa genom fastighetsutveckling och förvärv. Noteringen på Nasdaq Stockholm 2022 har ökat synligheten på aktiemarknaden och bekräftat Acrinovas status som

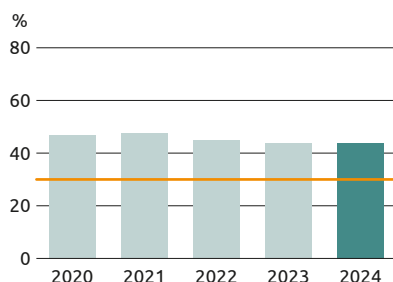
ett kvalitativt fastighetsbolag som uppfyller marknadens krav och förväntningar. Med ett framåtblickande perspektiv jobbar vi fokuserat för att växa fastighetsbeståndet och öka avkastningen. Med hållbarhet som

ledstjärna arbetar vi med en ambitiös nollvision vid nyproduktion och genomför en aktiv energiomställning av vårt befintliga bestånd.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

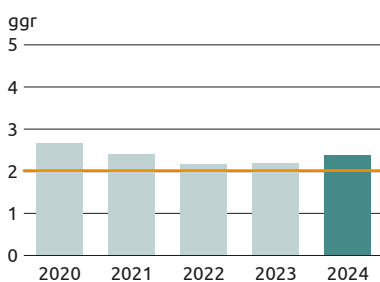
För att Acrinova ska kunna bibehålla finansiell stabilitet under sin tillväxtresa beslutade styrelsen under 2021 om ett antal finansiella riskbegränsningar som bolaget ska förhålla sig till långsiktigt. Dessa nyckeltal är identifierade som extra viktiga för att bolagets tillväxtresa ska kunna ske på ett tryggt och stabilt sätt.

SOLIDITET



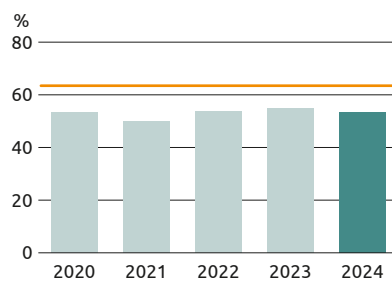
— Långsiktigt minst 30 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



— Långsiktigt ej mindre än 2 ggr

BELÅNINGSGRAD



— Långsiktigt ej över 63 %

Hur vi arbetar

- Tydlig styrmodell
- Stark fastighetsportfölj
- Rätt person på rätt plats
- Starkt lokalt nätverk
- Fokus på finansiering

Hur vi skapar värde

- Proaktivitet och långsiktighet
- Utvecklings- och förädlingspotential
- Energieffektivisering och förnybart
- Förvaltningseffektivitet
- Fokus på uthyrning och hyresgäster

Vår geografiska marknad

- Skåne och södra Sverige
- Tillväxtorter och större tätorter i regionen
- Särskilt fokus på områden med goda anslutningar till vägnät och annan infrastruktur

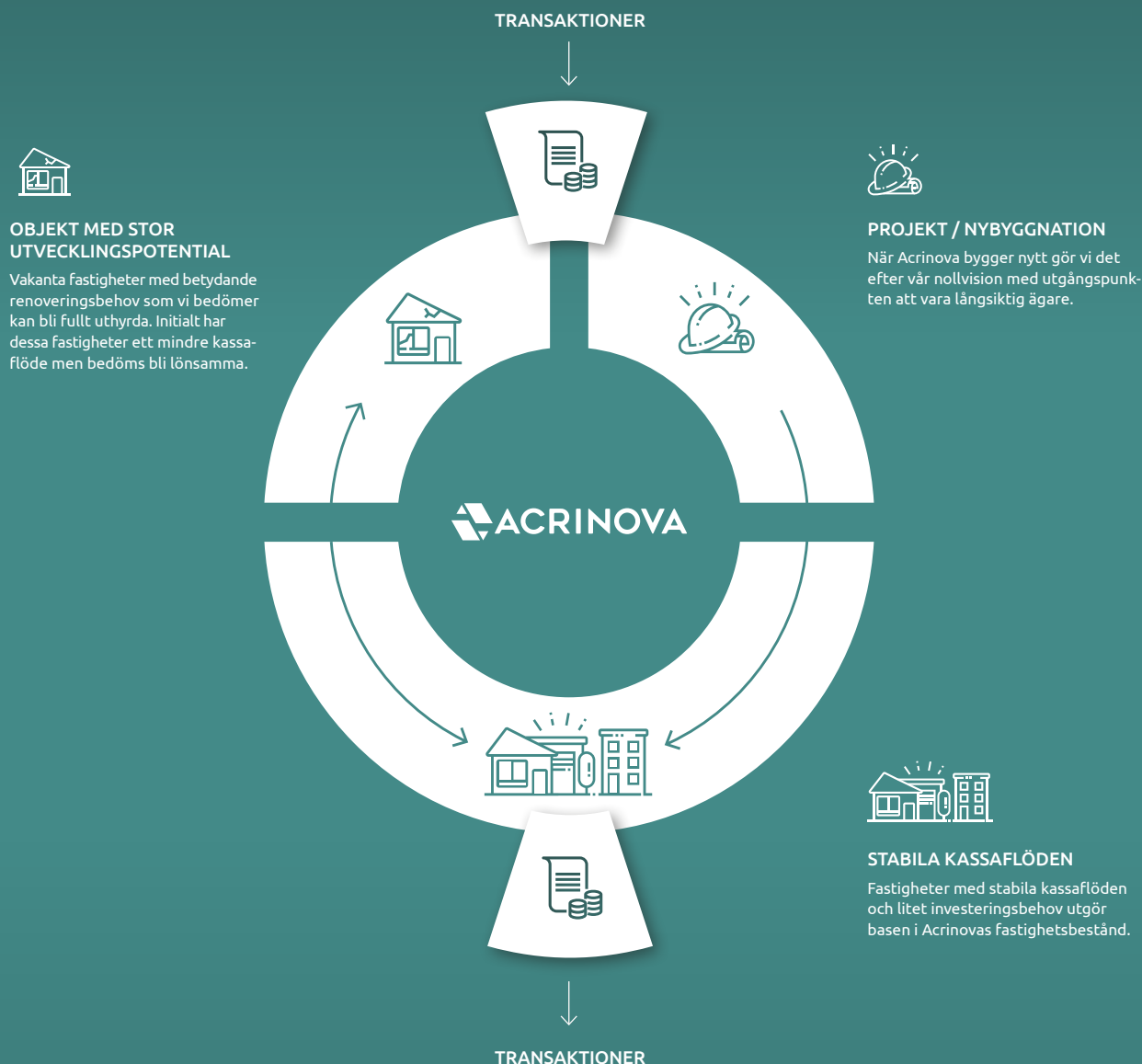
Våra framgångsfaktorer

- Vår kompetens och lokala närvaro
- Vår strategiska inriktning på fastigheter med utvecklingspotential
- Vår nollvision och miljöarbete

FASTIGHETSUTVECKLING – EN DEL I TILLVÄXTSTRATEGIN

Fastighetsutveckling är en grundbult i Acrinovas tillväxtstrategi. Vi arbetar med alla typer av utveckling, från mindre hyresgästanpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.

En fastighet kan befinna sig i olika utvecklingsstadier samtidigt, såsom projektfastighet under nybyggnation, förädlingsfastighet med pågående renoveringar och förvaltningsfastighet med stabila kassaflöden. Detta möjliggör en flexibel och dynamisk förvaltning som anpassas efter fastighetens specifika behov och potential



TRANSAKTIONER

Fastighetsportföljen optimeras kontinuerligt för att ge bolaget största möjliga värdeavkastning. Acrinovas starka marknadskänedom, nätverk och bolagsstruktur med korta beslutsvägar bidrar till att vi har möjlighet att agera snabbt när rätt tillfälle uppstår.

FASTIGHETSUTVECKLING I PROJEKT

Vi arbetar med alla typer av fastighetsutveckling. Från äldre fastigheter till nyproduktion med hög miljö- och hållbarhetsprofil enligt vår nollvision.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsbeståndet består av 44 fastigheter i södra Sverige med tyngdpunkt i kommersiella fastigheter såsom kontor, logistik/produktion samt extern handel och service. Vi förvaltar och utvecklar de egna fastigheterna och genomför löpande värdehöjande åtgärder, allt från mindre anpassningar till mer genomgripande utvecklingsprojekt.

Ett fastighetsbestånd i utveckling

I södra Sverige investerar vi i fastigheter med hög potential. Med god lokal kännedom och högt fastighetskunnande utvecklar vi vårt fastighetsbestånd för att skapa långsiktigt hållbara värden. Acrinovas fastighetsportfölj fortsätter att växa och har ett fastighetsvärde som idag uppgår till 2 miljarder kronor.

Värdeskapande fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 44 fastigheter. Fokus är olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, logistik/produktion samt extern handel och service, men vi har även renodlade bostadsfastigheter. Acrinovas kompetens att hantera ett blandat fastighetsbestånd innebär dels en större marknadspotential, dels en sund riskspridning.

Vårt bestånd är i ständig tillväxt, där vi steg för steg adderar nya fastigheter. Vi är oftast en långsiktig ägare, men kan välja att sälja fastigheter för att finansiera fastighetsförvärv som bedöms ha högre avkastningspotential.

En diversifierad portfölj

En stor del av vårt befintliga bestånd bedöms vara färdigutvecklade fastigheter och har endast ett mindre investeringsbehov. Dessa fastigheter ger oss stabila kassaflöden och utgör basen i portföljen.

I beståndet finns även objekt med stor utvecklingspotential – ofta är det vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Initialt har dessa fastigheter ett mindre kassaflöde med bedömningen att bli lönsamma genom vår utvecklande metodik. Utvecklingen sker i nära samarbete med övriga intressenter för att skapa långsiktigt hållbara värden för både fastigheten, platsen och hyresgästen.

Hållbar omställning av fastighetsbeståndet

I vårt befintliga fastighetsbestånd utvärderar vi löpande vilka förbättringsåtgärder vi kan vidta för att göra skillnad. Det kan handla om att renovera för att få bättre energivärden, eller att byta till förnybara energikällor. Hur långt vi kan ta den hållbara omställningen beror på fastighetens konstruktion. Varje fastighet är unik i sin ålder och utförande vilket sätter ramarna för vad vi kan uppnå. Fastigheterna utvecklas enligt en plan där vi löpande arbetar med energieffektiviseringar för att minska

klimatavtryck och förbättra driftnettot. Steg för steg utvecklar vi vårt fastighetsbestånd i en hållbar riktning.

Nyproduktion och projekt

Vi arbetar med alla typer av fastighetsutveckling, från modernisering av äldre fastigheter till nyproduktion med hög miljö- och hållbarhetsprofil enligt vår nollvision. Under åren har vi uppfört ett flertal lager- och logistikanläggningar, handels- bostadsfastigheter. Med långsiktiga hyresgäster och god marknadskännedom skapar vi avkastande fastigheter med högt ställda miljökrav.



Fastighetsbeståndet i siffror

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	jan–dec 2024	jan–dec 2023	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Verkligt värde per 1 januari	1 995 250	1 854 325	1 603 550	864 036
Förvärv	79 410	–	79 000	464 000
Investeringar	46 510	148 917	250 736	157 243
Försäljningar	-151 500	–	-92 000	-30 100
Omklassificering	–	9 974	–	–
Orealiserade värdeförändringar	46 291	-17 966	13 039	148 371
Verkligt värde vid periodens utgång	2 015 961	1 995 250	1 854 325	1 603 550

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL*

	2024				2023
	Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt	
Uthyrningsgrad, yta %	94,8	46,7	–	87,1	91,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	62,5	–	93,3	94,0
Hysesvärde, Mkr	158,6	18,8	–	177,4	168,6
Hysesintäkt, Mkr**	153,7	11,8	–	165,5	158,4
Uthyrningsbar yta	138 143	26 143	–	164 286	158 474
Ledig yta, kvm	7 215	13 931	–	21 146	14 062
Verkligt värde, Mkr***	1 826,5	180,0	9,5	2 016,0	1 995,3
Antal fastigheter	38	5	1	44	40
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,2	3,2	–	5,1	5,3

* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 33.

** Avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis vid räkenskapsperiodens utgång.

*** Verkligt värde för projektfastigheter inkluderar även verkligt värde på mindre projekt som inte direkt är hänförliga till klassificerad projektfastighet.

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% i ekonomisk uthyrningsgrad. En fastighet kan kvarstå som förvaltningsfastighet om uthyrningsgraden blir lägre under förutsättning att det beror på mer tillfälliga vakanser.

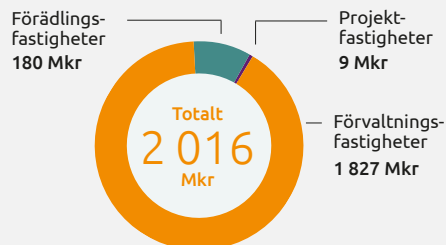
Förädlingsfastigheter

- 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.

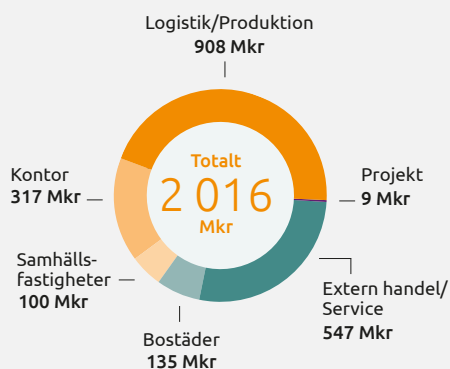
Projektfastigheter

- 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.

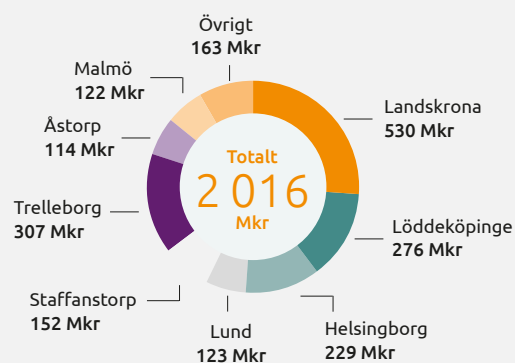
FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

2 016 Mkr
(1 995)

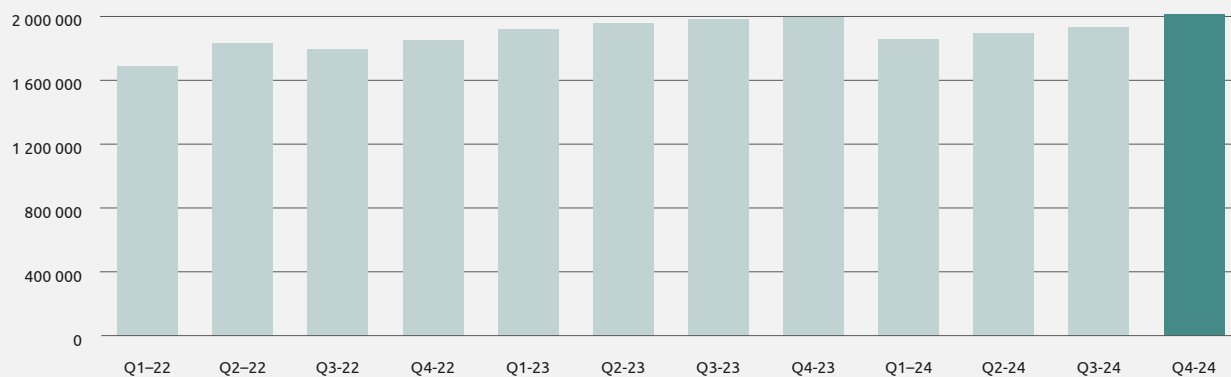
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

96,9%
(95,2)

ANTAL FASTIGHETER

44 stycken

FASTIGHETSVÄRDE





Fastighetsutveckling 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. Acrinova har en rad pågående projekt med olika inriktning och karaktär, från industri- och logistikfastigheter till extern handel, service och kontor.



LÖDDEKÖPINGE

Handelsfastighet i Löddeköpinge

Acrinova förvärvade handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 sommaren 2021. I förvärvet ingick en byggrätt om cirka 3 800 kvm. 2022-2024 uppfördes en byggnad om 3 310 kvm. Projektet färdigställdes i februari 2024 och inrymmer nu hyresgästerna JYSK, Thansen och Spicy Hot.



HELSINGBORG

Restaurang med avhämtning

Handelsfastigheten Pukslagaren i Helsingborg utvecklas med restaurang och drive-through för hyresgästen Max Burgers. Under arbetet undersöks även möjligheten till installation av solceller på byggnadens befintliga tak. Förväntat färdigställande under Q3 2025.



LANDSKRONA

Industri och lager

Området kring E6:ans södra avfart i Landskrona har utvecklats till ett betydande logistiknav med närhet till både nationella och internationella marknader. I september 2024 förvärvade Acrinova fastigheten del av Örja 30:12. Efter balansdagen slutfördes förrättningen av fastigheten, som nu benämns Segelflygaren 7. För hyresgästen HT Emballage utvecklar Acrinova 3 154 kvm inom lager och logistik. Byggnaden utrustas med solceller och luftvärmepump för fossilfri drift. Planerat färdigställande i Q4 2025.



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.



MALMÖ

Kontor och lager

Med strategiskt läge intill E6:an i Malmö planerar Acrinova att uppföra en ny byggnad med inriktning kontor och lager på fastigheten Kamaxlen 5. Byggnaden planeras med tre våningsplan om 610 kvm, där våning 1 är avsedd för lager och våning 2–3 för kontor. Det är ett tidigt skede, vilket innebär möjligheter att påverka byggnadens utformning.



TRELLEBORG

Energieffektiv industrilokal

På Västra verksamhetsområdet i Trelleborg har Acrinova en byggrätt om 1 100 kvm för lager, logistik och kontor. Fastigheten Trucken 2 har ett strategiskt läge för transport och pendling med närhet till E6:an, väg 108, färjetrafik och Trelleborgs stadskärna.



LANDSKRONA

Industrifastighet

På strategiskt läge i Landskrona, med närhet till järnvägsstationen och E6:an, planerar Acrinova att uppföra en byggnad om 1 500 kvm lämplig för lager, industri och kontor på fastigheten Björnen 13. Möjligheten till nollenergihus undersöks i samband med byggnation.



HJÄRUP

Nyproduktion bostäder

I Hjärup fortskrider Acrinovas hittills största utvecklingsprojekt avseende fyra hela kvarter med bostäder och kommersiella lokaler i markplan. På fastigheten Hjärup 4:6 planeras det för levande miljöer med grönområden, torg, aktivitetszoner och dagvattenstråk. Projektmålet för kvartersutvecklingen i Hjärup omfattar cirka 30 000 kvm i byggrätter, vilka ännu ej värderats. Projektet kräver en ny detaljplan som ännu inte är antagen.



STAFFANSTORP

Historisk nyproduktion

I historisk fabriksmiljö i Sockerstan i Staffanstorp har Acrinova tilldelats en markanvisning beträffande byggnation av ett kvarter med bostäder och kommersiell lokal på fastigheten Staffanstorp Brågarp 6:884. Projektet omfattar ca 7 000 kvm (BTA).

PROJEKTSAMMANSTÄLLNING

Fastighet	Typ	Projektfas	Färdigställande	Vid färdigställandet		Varav redovisat verkligt värde per 31 dec***
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Lager/logistik	Planering	Kvartal 3 2025	473	35 375	2 458
Helsingborg Rausgård 20**	Lager/logistik	Planering	–	2 800	–	367
Landskrona Björnen 13*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 500	–	–
Del av Örja 30:12****	Lager/logistik	Planering	Kvartal 4 2025	3 154	59 000	4 293
Malmö Kamaxeln 5*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	610	–	863
Staffanstop Hjärup 4:6**	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	1 052
Staffanstop Sockerstan	Bostäder	Framtida projekt	–	7 000	–	–
Trelleborg Trucken 2*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 100	–	–
Div mindre projekt		Framtida projekt	–	–	418	418
Summa				46 637	94 793	9 451

* Byggrätt på befintlig fastighet.

** Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart.

*** Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övertvärde 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.

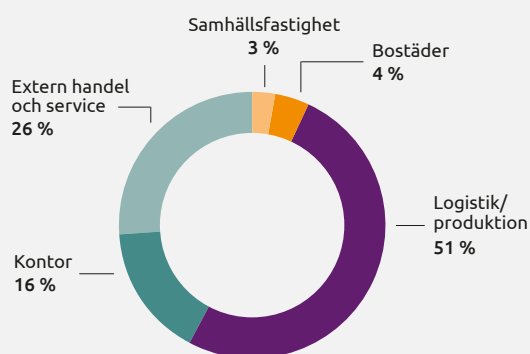
**** I september 2024 förvärvade Acrinova fastigheten Del av Örja 30:12. Efter balansdagen slutfördes förrättningen av fastigheten, som nu benämns Landskrona Segelflygaren 7.



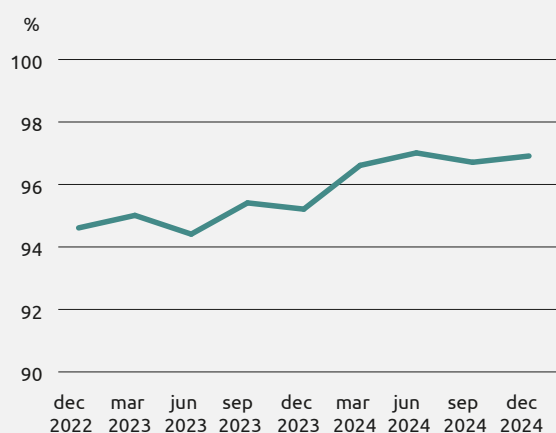
Stabila hyresgäster

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

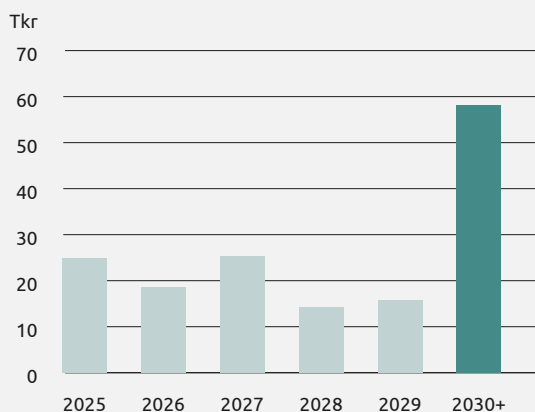
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



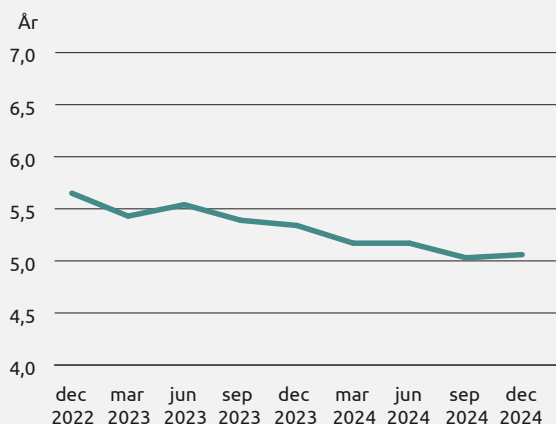
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



GENOMSnittlig KONTRAKTSTID



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 8 598 147 kr.

10 största
hyresgästerna

Trelleborgs Kommun
Hitachi Energy Sweden AB
RFR Solutions AB
Flint Group Sweden AB
Dollarstore AB
K A Lundblad AB
CWS Sweden AB
Nefab Trio-Emballage AB
SWEP International AB
Lager 157 AB

5,1 år
Genomsnittlig
kontraktstid

Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 31 december 2024 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 1 076 438 tkr (1 092 317) varav samtliga var lån från kreditinstitut om 1 076 438 tkr (1 092 317). Den nettoräntebärande skulden var 995 289 tkr (1 049 259).

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och hade per den 31 december 2024 en snittränta på 3,42 procent (4,00) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 53,4 procent (54,7) per 31 december 2024. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 49,4 procent (52,6) och likvida medel uppgick till 81 149 tkr (43 058) per 31 december 2024.

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 24-12-31
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	3,2 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	25,6%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,1 år
Antal räntejusteringar inom 1 år	< 60%	54,5%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	40,1%
Antal kreditgivare	>1 st	8 st

Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 74,4 procent (83,1). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 3,2 år (2,6 år).

Räntebindning

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

För att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Acrinova arbetar aktivt med att bevaka marknaden för optimal effekt och utnyttjade det låga ränteläget i början av 2022 för att ytterligare öka och förlänga derivatportföljen. Detta ser Acrinova tydliga effekter av genom att räntenivåer kan hållas nere.

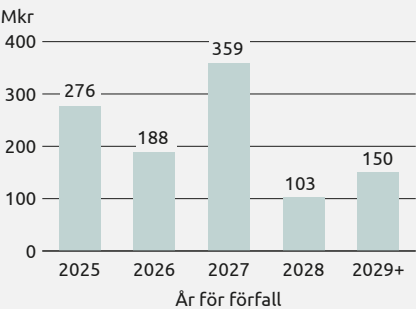
Den genomsnittliga räntan per 31 december 2024 var 3,42 procent (4,00) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,5 år).

Med beaktande av marknadens ränteprognoiser förväntar sig Acrinova en viss sänkning av räntenivåerna under 2025.

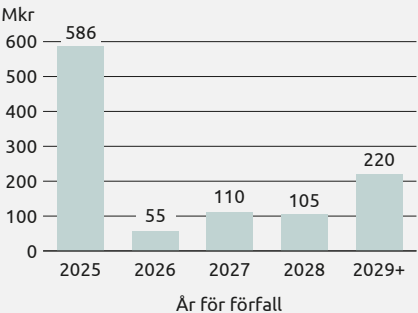
Finansiella riskbegränsningar

Acrinova har en ambitiös tillväxtplan och för att säkerställa en finansiell stabilitet vid tillväxt har bolaget, som ett komplement till finanspolicyen, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är räntetäckningsgrad (rullande 12 månader), belåningsgrad och soliditet. Per 31 december 2024 var räntetäckningsgraden 2,38 ggr (2,19), belåningsgrad 53,4 procent (54,7) och soliditet 44,0 procent (43,8).

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 2024-12-31 68 566 156 aktier, varav 23 749 575 A-aktier och 44 816 581 B-aktier. Bolagets aktiekapital är ca 22 855 tkr och varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,333 kr.

Företrädes- och kvittningsemission

Under 2024 har inga emissioner genomförts.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 12,10 kr den 4 november och den lägsta var 8,65 kr den 30 oktober. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 9,96 kr den 4 oktober och lägsta var 9,04 kr den 19 december. Sista

stängningskurs den 30 december var 10,00 kr (ACRI A) och 9,16 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 648 Mkr per 31 december 2024. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 15,03 kr per aktie (14,30) och totalt till 1 031 Mkr (980).

Utdelning

Årsstämman 2024 beslutade att en utdelning om 0,30 kr per aktie fördelat på två utbetalningstillfällen skulle lämnas för räkenskapsåret 2023. Utdelningen har skett med avstämningsdagar den 8 maj och den 21 oktober 2024.

Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,40 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2024.

Optionsprogram

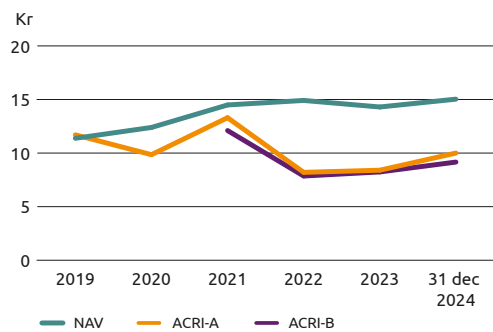
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

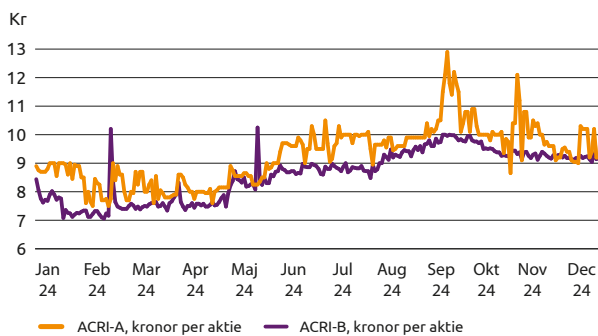
Data per aktie	okt-dec 2024	okt-dec 2023	2024	2023	2022
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,16	0,13	0,73	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,17	-0,21	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	14,03	13,81	14,03	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	15,03	14,30	15,03	14,30	14,91
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926

*Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.
**Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2024-12-31



BÖRSUTVECKLING 2024-01-01-2024-12-31



Aktieägarlista 2024-12-31

Namn	ACRI A	ACRI B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 224 067	7 566 040	21,2	18,7
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	4 602 814	6 171 532	18,5	15,7
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA STRAND AB	3 202 040	5 713 685	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 747 601	4,6	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	1 057 455	2,6	2,4
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	575 000	450 000	2,2	1,5
EWERLOF, MARIA	533 049	31 355	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGS AKTIEBOLAG	444 700	780 944	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 803	740 911	1,8	1,7
ADB INVEST AKTIEBOLAG	377 234	1 051 000	1,7	2,1
ÖVRIGA (ca 2 450 ST)	6 618 054	19 506 058	30,4	38,1
TOTALT	23 749 575	44 816 581	100,0	100,0

Intjäningsförmåga

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

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

Tkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hyresvärde	178 194	169 166	166 289	163 799	163 124
Vakanser	-11 958	-8 653	-8 675	-7 789	-10 158
Hyresintäkter	166 236	160 513	157 614	156 010	152 966
Fastighetskostnader	-50 340	-53 316	-52 424	-52 424	-52 645
Driftsöverskott	115 896	107 197	105 190	103 586	100 321
Central administration	-21 772	-20 150	-20 136	-20 136	-20 142
Finansnetto	-36 914	-37 289	-35 960	-36 567	-43 329
FÖRVALTNINGSRESULTAT	57 210	49 758	49 094	46 883	36 850

Flerårsöversikt

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

Finansiella nyckeltal	okt-dec 2024	okt-dec 2023	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	40 616	37 797	157 728	143 345	122 435
Driftsöverskott, Tkr*	26 449	24 034	110 666	92 641	80 095
Förvaltningsresultat, Tkr**	10 911	9 018	49 947	38 935	27 110
Periodens resultat efter skatt, Tkr	11 602	-14 300	35 908	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	2 015 961	1 995 250	2 015 961	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	2 188 494	2 163 315	2 188 494	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	81 149	43 058	81 149	43 058	28 311
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926
Överskottsgrad, %*	65,1	63,6	70,2	64,6	65,4
Avkastning på Eget Kapital, %	1,21	-1,50	3,76	0,82	8,74
Soliditet, %	44,0	43,8	44,0	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	54,7	53,4	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,23	1,93	2,38	2,19	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,38	2,19	2,38	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,16	0,13	0,73	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ***	0,17	-0,21	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	14,03	13,81	14,03	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	15,03	14,30	15,03	14,30	14,91

*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.

*** 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 2023.

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.

Det rådande ränteläget i Sverige har en betydande inverkan på fastighetsmarknaden. Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån samt har en majoritet av banklånen räntesäkrade. Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 december 2024, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka 4,4 miljoner 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 2023.

Förslag till vinstutdelning

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att en utdelning om 0,40 kr per aktie (0,30) lämnas för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Årsstämma och årsredovisning

Årsstämma kommer att hållas den 6 maj 2025 i Malmö. Årsredovisning för räkenskapsåret 2024 kommer att finnas tillgänglig för nedladdning via Bolagets hemsida (www.acrinova.se) senast tre veckor före årsstämman.

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 27 februari 2025.

Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90
ulf.wallén@acrinova.se

Weronica Greberg, CFO

0701 66 42 10
weronica.greberg@acrinova.se

Finansiell kalender

Årsredovisning 2024	2025-04-01
Kvartalsrapport Q1 2025	2025-05-05
Årsstämma 2025	2025-05-06
Kvartalsrapport Q2 2025	2025-08-13
Kvartalsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké 2025	2026-02-27

Avlämnande av bokslutskommuniké

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

Malmö den 26 februari 2025

Roger Stjernborg Eriksson
Styrelsens ordförande

Ylwa Karlgren
Styrelseledamot

Claes Olsson
Styrelseledamot

Mats O Paulsson
Styrelseledamot

Peter Åman
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2024 okt-dec 3 mån	2023 okt-dec 3 mån	2024 jan-dec 12 mån	2023 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	40 616	37 797	157 728	143 345
Övriga intäkter	609	529	1 976	3 738
INTÄKTER	41 225	38 326	159 704	147 083
Driftskostnader	-8 857	-9 487	-29 409	-31 491
Reparation och underhåll	-2 635	-1 321	-8 434	-8 711
Fastighetsskatt	-1 132	-1 207	-4 252	-4 558
Fastighetsadministration*	-2 152	-2 277	-6 943	-9 683
Fastighetskostnader	-14 776	-14 292	-49 038	-54 442
DRIFTSÖVERSKOTT	26 449	24 034	110 666	92 641
Central administration*	-5 019	-5 580	-19 388	-20 497
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 598	516	-4 774	444
Finansiella intäkter	273	695	1 706	1 478
Finansiella kostnader	-9 194	-10 647	-38 263	-35 131
FÖRVALTNINGSRESULTAT	10 911	9 018	49 947	38 935
Nedskrivning goodwill	–	–	–	-7 500
Nedskrivning finansiell tillgång	-1 211	–	-1 211	–
Resultat från försäljning av intresseföretag	-8 150	–	-8 150	–
Värdeförändringar finansiella tillgångar	–	–	–	8 000
Värdeförändring derivat	6 751	-32 164	-8 932	-31 920
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15 352	-967	35 548	-17 966
RESULTAT FÖRE SKATT	23 653	-24 113	67 201	-10 451
Aktuell skatt	-901	-1 347	-5 320	-4 631
Uppskjuten skatt	-11 150	11 160	-25 973	22 846
PERIODENS RESULTAT	11 602	-14 300	35 908	7 764
Hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	11 602	-14 300	35 908	7 764
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,17	-0,21	0,52	0,11

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

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

Kommentarer Resultat

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för kvartalet uppgick till 26 449 tkr (24 034) och för hela perioden januari–december till 110 666 tkr (92 641), en förbättring med 19,5 procent jämfört med samma period föregående år.

De totala intäkterna för kvartalet uppgick till 41 225 tkr (38 326) varav hyresintäkterna uppgick till 40 616 tkr (37 797) och för januari–december var de totala intäkterna 159 704 tkr (147 083) varav hyresintäkter 157 728 tkr (143 345). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd i form av färdigställda projekt, förvärv samt årlig indexuppräkning av hyror. Av den totala intäktsökningen på 12 621 tkr för hela perioden står nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt för 4 310 tkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 93,3 procent (94,0) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 96,9 procent (95,2). Sammantaget visar resultatet på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil nivå på uthyrningsgraden.

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -14 776 tkr (-14 292) och för januari–december till -49 038 tkr (-54 442). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt mellan jämförbar period 2023 och 2024 är 105 tkr i minskade fastighetskostnader för januari–december 2024.

Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och jämförelsetal har justerats med -6 943 tkr (-9 683) för januari–december. Se Redovisnings- och värderingsprinciper för ytterligare information.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för årets fjärde kvartal uppgick till 10 911 tkr (9 018) och för januari–december till 49 947 tkr (38 935), vilket är en förbättring med 28,3 procent jämfört med motsvarande period 2023.

Samtantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -5 019 tkr (-5 580) och för perioden till -19 388 tkr (-20 497). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte direkt allokteras till fastighetsförvaltning.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -8 921 tkr (-9 952) och för perioden januari–december -36 557 tkr (-33 653). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Ökningen av finansiella kostnader beror i huvudsak på att några projektfastigheter under 2023 hade byggnadskreditiv som nu är omlagda till sedvanlig finansiering. Inga aktiveringar av räntekostnader i nyproduktionsprojekt har gjorts under 2024 medan det under samma period 2023 aktiverades 7 757 tkr i nyproduktionsprojekt. Den totala räntebärande skulden uppgick per 31 december 2024 till 1 076 438 tkr (1 092 317).

Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och jämförelsetal har justerats. För kvartalet uppgick resultatet från andelar i intresseföretag till -1 598 tkr (516) och för perioden januari–december uppgick det till -4 774 tkr (444). Merparten av det negativa resultatet för perioden härrör från det bestånd som såldes per 31 december 2024 med -5 193 tkr (358).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 23 653 tkr (-24 113) och för januari–december uppgick det till 67 201 tkr (-10 451).

Resultat från försäljning av intresseföretag uppgick till -8 150 tkr (0) och härrör till försäljning av intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB.

Nedskrivning av finansiella tillgångar på -1 211 tkr (0) är nedskrivning av en osäker fordran på det sålda intressebolaget.

Värdeförändringar på derivat blev 6 751 tkr (-32 164) för kvartalet och för perioden -8 932 tkr (-31 920). Hela värdeförändringen är realiserad. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

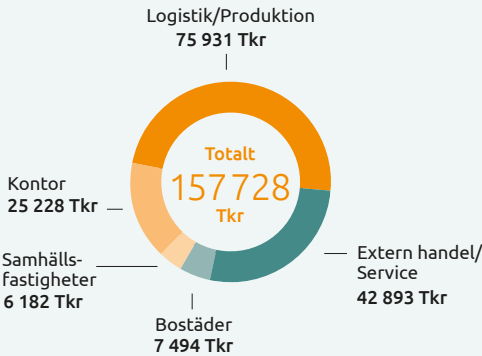
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till 15 352 tkr (-967) för kvartalet och för perioden till 35 548 tkr (-17 966). Den totala värdeförändringen för kvartalet kan delas upp i 0 tkr (0) i realiserade värdeförändringar och -15 352 tkr (-967) i orealiserade värdeförändringar och för perioden kan de delas upp i -10 743 tkr (0) i realiserad värdeförändring och 46 291 tkr (-17 966) i orealiserade värdeförändringar. 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 redovisnings- och värderingsprinciper för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

Resultat efter skatt

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 11 602 tkr (-14 300) och för januari–december till 35 908 tkr (7 764).

Skatt på kvartalets resultat uppgick till -12 051 tkr (9 813) varav -901 tkr (-1 347) avser aktuell skatt och -11 150 tkr (11 160) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. För januari–december uppgick den totala skatten till -31 293 tkr (18 215) varav -5 320 tkr (-4 631) avser aktuell skatt och -25 973 tkr (22 846) avser uppskjuten skatt.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Goodwill	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	2 015 961	1 995 250
Maskiner och inventarier	543	612
Andelar i intresseföretag	5 064	17 514
Nyttjanderättstillgångar	4 352	9 363
Derivat	19 208	32 004
Övriga långfristiga fordringar	4 537	12 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 082 184	2 099 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kundfordringar	1 741	1 248
Övriga fordringar	5 556	7 834
Derivat	1 985	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 878	11 831
Likvida medel	81 149	43 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	106 310	63 971
SUMMA TILLGÅNGAR	2 188 494	2 163 315

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	22 855	22 855
Övrigt tillskjutet kapital	564 255	564 255
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	375 151	359 813
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	962 261	946 923
SUMMA EGET KAPITAL	962 261	946 923
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	87 276	61 303
Räntebärande skulder till kreditinstitut	800 872	907 420
Derivat	2 272	4 151
Övriga skulder	3 962	8 762
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	894 382	981 636
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	275 566	182 897
Övriga räntebärande skulder	–	2 000
Leverantörsskulder	12 622	15 662
Skatteskulder	2 218	900
Övriga skulder	7 871	2 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 574	30 868
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	331 851	234 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 188 494	2 163 315

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgick till 2 015 961 tkr (1 995 250) per den 31 december 2024. Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2024-12-31 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2024-12-31. Av det totala beståndet har samtliga av bolagets fastigheter värderats externt under senaste kvartalet. De interna och externa värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

Under kvartalet har fastigheterna Helsingborg Opalen 4 och Helsingborg Morganiten 2 förvärvats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 31 december till 5 064 tkr (17 514) och minskningen i andelar beror på att Acrinova AB sålde sin andel i intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB under december månad.

Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgick till 4 537 tkr (12 083) per 31 december 2024. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på intressebolag delvis har amorterats av i samband med förvärvet av Malmö Utklippan 3 från samma intressebolag.

Övriga kortfristiga fordringar per 31 december 2024 uppgick till 5 556 tkr (7 834) och minskningen mellan åren är en effekt av investeringsmoms som reglerats under 2024.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 81 149 tkr (43 058) per 31 december.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 87 276 tkr, varav 7 210 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 94 485 tkr av uppskjuten skatteskuld. Per 31 december 2023 uppgick uppskjuten skatteskuld till 61 303 tkr, varav 12 372 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 73 675 tkr 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 och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick 31 december 2024 till 1 076 438 tkr (1 092 317). Alla räntebärande skulder på 1 076 438 tkr (1 090 317) avser räntebärande skulder till kreditinstitut. Minskningen av räntebärande skulder beror på amorteringar samt försäljning av en fastighet i Q1 2024 samtidigt som viss upplåning skett vid förvärv och refinansiering.

Belåningsgraden uppgick till 53,4 procent (54,7) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 49,4 procent (52,6). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

Övriga långfristiga skulder uppgick per 31 december till 3 962 tkr (8 762). Långfristiga leasingkulder ingick i övriga långfristiga skulder med 2 759 tkr (7 571). Leasingkulderna minskar eftersom Acrinova under 2024 köpt ut flertalet av de tomträtter bolaget tidigare haft i Landskrona.

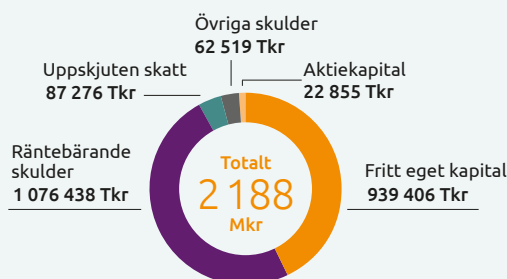
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 31 december till 7 871 tkr (2 429) och ökningen beror i huvudsak på sedvanlig momsskuld samt en kortfristig skuld avseende stämpelskatt kopplad till två fastighetsförvärv som gjordes i slutet av december 2024. Kortfristiga leasingkulder ingick i övriga kortfristiga skulder med 1 594 tkr (1 792).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 31 december till 962 261 tkr (946 923). Skillnaden i eget kapital beror på redovisat resultat samt utdelning som beslutats och betalats ut under 2023 och 2024.

Soliditeten per 31 december 2024 uppgick till 44,0 procent (43,8) och avkastning på eget kapital för kvartalet 1,21 (-1,50) och för januari-december 3,76 procent (0,82). NAV, kr/aktie, per 31 december 15,03 kr/aktie (14,30).

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2023-01-01	21 586	540 233	379 475	941 294
SUMMA TOTALRESULTAT			7 764	7 764
Nyemission	1 269	24 022		25 291
Utdelning			-27 426	-27 426
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	1 269	24 022	-27 426	-2 135
EGET KAPITAL 2023-12-31	22 855	564 255	359 813	946 923
SUMMA TOTALRESULTAT			35 908	35 908
Utdelning			-20 570	-20 570
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	-20 570	-20 569
EGET KAPITAL 2024-12-31	22 855	564 255	375 151	962 261

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2024 okt-dec 3 mån	2023 okt-dec 3 mån	2024 jan-dec 12 mån	2023 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat före skatt	23 652	-24 113	67 201	-10 451
Betald skatt	3 412	4 059	-3 888	-2 810
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-12 229	33 426	-12 995	50 838
SUMMA	14 835	13 373	50 318	37 577
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av rörelsefordringar	-7 368	3 946	5 129	50 248
Förändring av rörelseskulder	7 223	-5 069	5 615	-16 599
SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	-145	-1 123	10 744	33 649
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	14 690	12 250	61 062	71 226
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Avyttring av fastigheter *	–	–	23 058	–
Förvärv av fastigheter	-49 166	–	-61 808	–
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-9 348	-14 886	-48 530	-148 917
Förändring övriga anläggningstillgångar	–	295	–	-616
Förändring av övriga finansiella tillgångar	-475	–	-475	–
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-58 989	-14 591	-87 755	-149 533
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Nyupplåning räntebärande skulder	374 854	31 188	411 776	129 338
Amortering räntebärande skulder *	-297 224	-10 314	-319 105	-34 149
Amortering leasingsskuld	-331	–	-7 317	–
Utdelning	-10 285	-13 713	-20 570	-27 426
Nyemission	–	–	–	25 291
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	67 014	7 162	64 784	93 054
PERIODENS KASSAFLÖDE	22 715	4 820	38 091	14 747
Ingående likvida medel	58 434	38 238	43 058	28 311
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	81 149	43 058	81 149	43 058

* I tidigare perioder 2024 har realisationsresultatet bruttoredovisats, från och med kvartal 3 2024 nettoredovisas realisationsresultatet.

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–december 2024 var positivt och uppgick till 38 091 tkr (14 747).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 61 062 tkr (71 226) för hela perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -87 755 tkr (-149 533) för januari–december. Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -61 808 tkr (0). Avyttring av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med

23 058 tkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -48 530 tkr (-148 917).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 64 784 tkr (93 054) för perioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats av nyupplåning och amorteringar i samband med förvärv, avyttring och refinansiering. Amortering av leasingsskuld -7 317 tkr (0), avser till största delen friköp av tomträtter. Kassaflödet påverkades förra året av en nyemission 0 tkr (25 291).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2024 okt-dec 3 mån	2023 okt-dec 3 mån	2024 jan-dec 12 mån	2023 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	940	2 683	3 972	12 782
INTÄKTER	940	2 683	3 972	12 782
Övriga externa kostnader	-2 060	-1 866	-7 544	-6 079
Personalkostnader	-1 753	-1 425	-7 013	-6 479
KOSTNADER	-3 813	-3 291	-14 557	-12 558
RÖRELSERESULTAT	-2 873	-608	-10 585	224
Resultat från andelar i intresseföretag	-13 701	–	-13 701	21
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	–	-16 079	-5 800	-22 779
Värdeförändring finansiell fordran	-1 211	–	-1 211	8 000
Värdeförändring derivat	3 397	-4 151	1 879	-4 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 496	7 116	26 478	24 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 151	-3 059	-10 331	-10 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-11 043	-16 781	-13 271	-5 263
Bokslutsdispositioner	10 500	-11 035	10 500	-11 035
RESULTAT FÖRE SKATT	-543	-27 816	-2 771	-16 298
Aktuell skatt	1 057	2 105	-4	–
Uppskjuten skatt	-700	855	-387	855
PERIODENS RESULTAT	-186	-24 856	-3 162	-15 443

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	616 879	564 972
Andelar i intresseföretag	4 581	17 807
Övriga långfristiga fordringar	4 537	10 511
Uppskjuten skattefordran	468	855
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	626 465	594 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	626 465	594 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	15	22
Fordringar hos koncernföretag	174 518	249 600
Skattefordran	471	475
Övriga fordringar	1 436	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 931	5 251
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	180 371	255 348
Kassa och bank	65 107	33 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	245 478	288 841
SUMMA TILLGÅNGAR	871 943	882 987

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL		
BUNDET EGET KAPITAL		
Aktiekapital	22 855	22 855
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	22 855	22 855
FRITT EGET KAPITAL		
Överkursfond	562 978	562 978
Balanserat resultat	-64 074	-28 061
Periodens resultat	-3 162	-15 443
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	495 742	519 473
SUMMA EGET KAPITAL	518 596	542 328
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Långfristig skuld derivat	2 273	4 151
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2 273	4 151
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till koncernföretag	349 028	332 058
Leverantörsskulder	301	225
Övriga räntebärande skulder	–	2 000
Övriga skulder	226	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 520	1 557
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	351 075	336 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	871 943	882 987

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–december 2024 uppgick till 3 972 tkr (12 782) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till -3 162 tkr (-15 443). Årets resultat är påverkat av en reaförlust på -13 701 tkr avseende försäljningen av

Acrinovas andel i intresseföretaget Fastigheter & Service i Öresund AB.

Finansiella anläggningstillgångar per 31 december uppgick till 626 465 tkr (594 145), varav andelar i dotterföretag svarar för 616 879 tkr (564 972).

Moderbolagets har per 31 december 0 tkr (2 000) i räntebärande skulder.

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 en aktiv fastighets- och förvaltningskoncern verksam i södra Sverige, med tyngdpunkt på den svenska sidan av Öresundsregionen. Acrinovas fastighetsbestånd utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling. Genom koncernens samlade kompetens optimeras varje fastighets värdeutveckling. Acrinova skall utveckla fastighetsbeståndet för att möjliggöra värdeökning för aktieägarna.

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

Acrinova upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS Accounting Standards såsom de har antagits av 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

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

Driftsöverskott

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

Förvaltningsfastigheter

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

Tillvägagångssätt fastighetsvärdering

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsavslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med de interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per delårsboksutets 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 marknadssituation. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Övriga upplysningar

Hyresintäkter

Kontrakts-förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-årsvärde	Andel av värdet
2025	85	24 943 682	16%
2026	35	18 538 435	12%
2027	32	25 388 319	16%
2028	14	14 190 013	9%
2029	8	15 736 150	10%
2030+	24	58 096 604	37%
SUMMA	198	156 893 203	100%

Tillsviarekontrakt	89	8 598 147
--------------------	----	-----------

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

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

Hyresreduktioner periodiseras linjärt över hela den aktuella kontrakt-perioden. 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. Ett förbättrat driftsnetto på flertalet av bolagets fastigheter har resulterat i ett högre marknadsvärde på fastigheterna. Även förändringar i avkastningskraven mellan åren har haft en påverkan. För mer informa-tion kring värdering, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 31 samt årsredovisning 2023.

Avkastningskrav per 2024-12-31

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

Avkastningskrav per 2023-12-31

Fastighetstyp	Direktavkastnings-krav initialt, %	Direktavkastnings-krav restvärde, %
Extern handel/service	4,43–6,69	5,96–7,50
Bostäder	3,63–4,25	3,45–4,25
Samhällsfastigheter	6,02	6,00
Kontor	3,64–6,99	5,38–6,96
Lokistik/produktion	4,77–7,79	6,25–7,50

Verkligt värde på finansiella instrument

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

Värdet på derivaten per 31 december 2024 var 18 921 tkr. Värdet per 31 december 2023 var 27 853 tkr, vilket totalt ger en realiserad värde-förändring för januari–december 2024 på -8 932 tkr (-31 920). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen på egna rader som långfristig fordran med 19 208 (32 004) och kortfristig fordran med 1 985 tkr (0) samt under långfristiga skulder med -2 272 tkr (-4 151).

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

Aktivering av räntor

Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffningsvär-det och aktiveras under produktionstiden. Under januari–december 2024 har det inte aktiverats några räntor (7 757) eftersom bolaget för närvarande inte har några projekt som byggstartats.

Tomträttsavgäld

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomt-rättsavgälder. Dessa kostnader uppgår för perioden januari– december 2024 till 427 tkr (829). Kostnader för tomträttsavgälder har minskat eftersom Acrinova under 2024 köpt ut 5 tomträtter i Landskrona.

Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett konsult-arvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 782 tkr (749) betalats ut till av styrelseord-förande ägt bolag.

Under januari-december har Acrinova från sina intressebolag köpt tjäns-ter för -4 469 tkr (-5 411) samt sålt tjänster för 185 tkr (154). Dessutom har Acrinova erhållit 186 tkr (292) i ränteintäkter.

Under 2024 köptes fastigheten Malmö Utklippan 3 från intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB för ett underliggande fastighets-värde om 13 910 tkr. Dessutom har köpeskillingen för försäljningen av fastigheten Skellefteå Städet 1 till Malmöhus invest AB, som genomför-des under år 2022, justerats och den slutgiltiga köpeskillingen minskade med 650 tkr.

Medarbetare

Per 31 december 2024 var antalet anställda 8 st (8) varav 5 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–december 2023 alternativt kvartalet oktober-december 2023 och för balansposter 31 december 2023.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

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

*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras enligt IFRS.

Härledning alternativa nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Acrinova presenterar i delårsrapporten för januari–december 2024.

Tkr	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Överskottsgrad, % *					
Driftsöverskott	26 449	24 034	110 666	92 641	80 095
Hysesintäkter	40 616	37 797	157 728	143 345	122 435
	65,1%	63,6%	70,2%	64,6%	65,4%
Avkastning på eget kapital, %					
Periodens resultat efter skatt	11 602	-14 300	35 908	7 764	79 336
Genomsnittligt eget kapital	956 460	954 039	954 592	944 109	908 140
	1,21%	-1,50%	3,76%	0,82%	8,74%
Soliditet, %					
Eget kapital	962 261	946 923	962 261	946 923	941 294
Balansomslutning	2 188 494	2 163 315	2 188 494	2 163 315	2 095 704
	44,0%	43,8%	44,0%	43,8%	44,9%
Belåningsgrad fastigheter, %					
Räntebärande skulder	1 076 438	1 092 317	1 076 438	1 092 317	995 689
Fastighetsvärde	2 015 961	1 995 250	2 015 961	1 995 250	1 854 325
	53,4%	54,7%	53,4%	54,7%	53,7%
Nettobelåningsgrad fastigheter %					
Räntebärande skulder	1 076 438	1 092 317	1 076 438	1 092 317	995 689
Återläggning av likvida medel	-81 149	-43 058	-81 149	-43 058	-28 311
Fastighetsvärde	2 015 961	1 995 250	2 015 961	1 995 250	1 854 325
	49,4%	52,6%	49,4%	52,6%	52,2%
Räntetäckningsgrad, ggr**					
Förvaltningsresultat	10 911	9 018	49 947	38 935	27 110
Räntenetto	-8 921	-9 952	-36 557	-33 653	-24 054
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	53	207	427	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-8 868	-9 745	-36 130	-32 824	-23 339
	2,23	1,93	2,38	2,19	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**					
Förvaltningsresultat	49 947	38 935	49 947	38 935	27 110
Räntenetto	-36 557	-33 653	-36 557	-33 653	-24 054
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	427	829	427	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-36 130	-32 824	-36 130	-32 824	-23 339
	2,38	2,19	2,38	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie**					
Förvaltningsresultat	10 911	9 018	49 947	38 935	27 110
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	0,16	0,13	0,73	0,58	0,42
Periodens resultat, kr/aktie					
Periodens resultat efter skatt	11 602	-14 300	35 908	7 764	79 336
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	0,17	-0,21	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie					
Eget kapital	962 261	946 923	962 261	946 923	941 294
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	14,03	13,81	14,03	14,00	14,54
NAV, kr/aktie					
Eget kapital	962 261	946 923	962 261	946 923	941 294
Uppskjuten skatt	87 276	61 303	87 276	61 303	84 148
Derivat	-18 922	-27 853	-18 922	-27 853	-59 774
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
	15,03	14,30	15,03	14,30	14,91

*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.

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
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 850 458	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	803	5 185 094	1 050 070	Kontor
Helsingborg Morganiten 2	1 704	0	1 801 825	0	Logistik/produktion
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	4 823 295	0	Logistik/produktion
Helsingborg Opalen 4	3 520	0	3 695 222	0	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 846 706	567 600	Extern handel och Service
Helsingborg Rausgård 20	3 247	3 247	811 750	811 750	Logistik/produktion
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	743 029	0	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	6 589	8 652 660	4 237 679	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 322 380	0	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	384	21 243 005	249 600	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 335 999	0	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 23	2 559	0	6 954 058	0	Kontor
Landskrona Björnen 3	5 312	1 168	4 942 191	628 821	Extern handel och Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 587 980	0	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	8 206 629	0	Logistik/produktion
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 796	8 304 032	1 653 654	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 999 099	0	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	0	1 570 133	0	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	3 118 930	0	Logistik/produktion
Del av Örja 30:12*	0	0	0	0	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	3 327 867	157 564	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	0	3 052 851	0	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 482 588	0	Extern handel och Service
Lund Markören 7	2 455	0	8 219 904	0	Extern handel och Service
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 625 863	0	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 492 738	0	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	3 088 839	0	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 442 965	0	Kontor
Malmö Utklippan 3	1 171	0	1 912 442	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150	2 671	5 043 764	1 175 220	Extern handel och Service
Staffanstorps Borggård 1:385	4 698	0	4 246 863	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117	0	5 645 736	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:549	1 633	403	1 534 904	317 703	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärrup 4:6	3 750	1 424	2 805 085	834 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	6 258 499	0	Samhällsfastighet
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 656 600	0	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	208	8 302 130	0	Kontor
Trelleborg Trucken 2	1 013	0	1 921 953	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trucken 4	607	0	737 653	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 209 853	0	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	502	2 028 391	274 327	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	0	5 918 041	0	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 499 334	0	Extern handel och Service
SUMMA	164 286	21 146	177 449 338	11 957 988	

* I september 2024 förvärvade Acrinova fastigheten Del av Örja 30:12. Efter balansdagen slutfördes förrättningen av fastigheten, som nu benämns Landskrona Segelflygaren 7.



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