



Q1

JANUARI-MARS 2025

Delårsrapport

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, så långt det är möjligt, 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 UTHYRINGSGRAD

91,7 procent

BÖRSVÄRDE

653 miljoner kr

HYRESINTÄKTER

160 miljoner kr

FASTIGHETSVÄRDE

1,9 miljarder kr

UTHYRINGSBAR YTA

163 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

1 045 miljoner kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

4,6 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.

KVARTALET'S HÖJDPUNKTER Q1

- I februari avslutades försäljningen av fastigheten Euron 1 i Trelleborg. Avyttringen skapar goda förutsättningar för nya förvärv och projektutveckling.
- Under kvartalet har Acrinova byggstartat en lager- och logistikanläggning i Landskrona. Det första spadtaget ägde rum i mars och den nya byggnaden beräknas vara färdig innan årets slut.
- Acrinova stärker bolagets närvaro i Landskrona genom förvärv av cirka 5 400 kvm obebyggd mark intill väg E6.

JANUARI-MARS 2025 I KORTHET

Hysesintäkter uppgick till

40 423 tkr

(38 621)

Driftsöverskottet uppgick till

27 338 tkr

(26 328)

Förvaltningsresultatet uppgick till

13 947 tkr

(11 703)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

23 099 tkr

(2 032)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,34 kr

(0,03)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

2,49 ggr

(2,29)

FINANSIELLA NYCKELTAL	jan-mar 2025	jan-mar 2024	2024	2023
Hysesintäkter, Tkr	40 423	38 621	157 728	143 345
Driftsöverskott, Tkr*	27 338	26 328	110 666	92 641
Förvaltningsresultat, Tkr**	13 947	11 703	49 947	38 935
Periodens resultat efter skatt, Tkr	23 099	2 032	35 908	7 764
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 946 552	1 855 440	2 015 961	1 995 250
Balansomslutning, Tkr	2 142 064	2 050 734	2 188 494	2 163 315
Likvida medel, Tkr	101 536	68 836	81 149	43 058
Överskottsgrad, %	67,6	68,2	70,2	64,6
Avkastning på Eget Kapital, %	2,37	0,21	3,76	0,82
Soliditet, %	46,0	46,3	44,0	43,8
Belåningsgrad fastigheter, %	52,3	52,2	53,4	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,70	2,27	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån **	2,49	2,29	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,20	0,17	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning***	0,34	0,03	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	14,37	13,84	14,03	14,00
NAV, kr/aktier	15,24	14,41	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

PERIODENS HÄNDELSE

FEBRUARI

27 februari offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2024.

28 februari meddelar Acrinova att försäljningen av fastigheten Euron 1 avslutats. Avyttringens totala underliggande fastighetsvärde uppgick till 102 miljoner kronor.

MARS

27 mars meddelar Acrinova att byggnationen av en ny lager- och logistikanläggning till HT Emballage har startat i Landskrona. Förväntat färdigställande är under Q4 2025, den nya anläggningen kommer då att omfatta 3 145 kvm uthyrningsbar yta.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

1 april offentliggör Acrinova AB årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

4 april offentliggör Acrinova att bolaget ingått avtal med Emilshus AB avseende avyttring av cirka 66 procent av bolagets totala fastighetsinnehav. Acrinova beräknas frånträda merparten av fastigheterna i affären den 1 september 2025, med undantag för tre fastig-

heter med pågående projekt där frånträde sker så snart samtliga arbeten färdigställts. Detta beräknas ske runt årsskiftet 2025/2026. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 1,4 miljarder kronor.

5 april publicerar Acrinova kallelse till årsstämma i Acrinova AB (publ). Årsstämman äger rum i Malmö den 6 maj 2025.

14 april meddelar Acrinova att bolaget förvärvat fastigheten Landskrona Konstakaren 4. Fastigheten omfattar 5 439 kvm obebyggd mark som Acrinova planerar att utveckla. Fastigheten tillträdades den 28 mars 2025.

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

Rivstart med rekordförsäljning

Acrinova startar 2025 med att slutföra försäljningen av Euron 1 i Trelleborg samt påbörja byggnationen av en ny lager- och logistikfastighet i Landskrona. Under kvartalet har vi arbetat fokuserat med förberedelserna till det som blir vår största affär hittills. Med ett gediget och målmedvetet arbete har vi landat i ett avtal där Acrinova avser att avyttra cirka 66 procent av det befintliga fastighetsbeståndet. Affären är en viktig milstolpe som tillför stor mängd kapital.



Kvartalet i siffror

Under årets första kvartal ökar driftöverskottet till 27,3 Mkr (26,3) och förvaltningsresultatet till 13,9 Mkr (11,7). De effektiviseringsåtgärder som implementerats i organisationen under 2023 och 2024 fortsätter att ha positiv effekt och för kvartalet bidrar försäljningen av Euron 1 positivt till periodens totala resultat som ökar till 23,1 Mkr (2,0). Ett resultat som vi är mycket stolta över.

Spaden i marken

Acrinova inleder 2025 med högt tempo. I februari avslutades försäljningen av förskolan på fastigheten Euron 1 i Trelleborg. Försäljningen är en fjäder i hatten för vår projektverksamhet där vi skapat en fin och energieffektiv fastighet som även genererat god avkastning. Under kvartalet har vi förvärvat ytterligare en tomt i östra Landskrona. I samma område har vi även haft glädjen att ta ett första spadtag för den nya lager- och

logistikanläggningen som vi uppför till hyresgästen HT Emballage. Nu är vi igång, nu är vi på väg och vi kan garantera ett slutresultat med hög kvalitet för både hyresgäster och ägare.

Förberedelserna inför en rekordaffär

Under Acrinovas snart 10 år som bolag har vi levererat starka resultat och högvastande fastigheter. Under vår resa har vi landat i en tydlig inriktning mot kommersiella fastigheter och projekt, där vi genom vår goda marknadskännedom har en fallenhet för att se potential i fastigheter som gått andra förbi. Med vår utvecklande metodik och närförvaltning har vi byggt ett fint bolag med attraktiva fastigheter, kompetens och engagemang utöver det vanliga. Under årets första kvartal har vi arbetat målmedvetet och noggrant med förberedelserna av en omfattande försäljning av fastighetsbeståndet. Som vd är jag mycket stolt över vad vi lyckats leverera tillsammans. Den 4 april kunde vi offentliggöra att vi ingått avtal med Emilshus avseende avyttring av 35 av våra fastigheter. Affären är den största i Acrinovas historia och motsvarar cirka 66 procent av vårt totala fastighetsbestånd, sett till bokfört värde per 31 december 2024.

Ny kostym

Vid årsstämman som äger rum den 6 maj avser en majoritet av ägarna att rösta för avyttringen av de 35 fastigheter som ingår i affären. Avyttringen frigör

en stor mängd kapital som möjliggör för Acrinova att anta en mer fokuserad inriktning på projekt. Acrinova planerar att ha kvar en bas av kassaflödesfastigheter och arbeta aktivt med förvärv enligt vår profil. På kort sikt, fram till det planerade frånträdet den 1 september, innebär detta inga förändringar i vårt dagliga arbete. På projektsidan kommer Acrinova att färdigställa de projekt som är påbörjade. Parallellt med detta utforskar vi att fördjupa vår projektverksamhet där vi ämnar landa i vår nya kostym i slutet av året. I en alltmer stabiliserad fastighetsmarknad med förutsägbara förvaltningsresultat avser ett omstrukturerat Acrinova att efter avyttringens genomförande i september, med en lägre kostnadsbas, i högre grad fokusera på projekt- och fastighetsutveckling för att öka avkastningen på det egna kapitalet och därmed aktievärdet.

Framåtblick

Nu påbörjar vi nästa kapitel i vår resa mot ett tydligare fokus på utveckling och projekt. Inledningsvis fortsätter vår verksamhet som tidigare där vi förvaltar och utvecklar fastigheter. Samtidigt påbörjar vi arbetet med nödvändiga anpassningar för att ge så hög avkastning som möjligt på det kapital som tillförts genom kommande avyttringar.

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 utveckling, avkastning och ägande.

Med bibehållen finansiell stabilitet har Acrinova ambitionen att fortsätta växa genom fastighetsutveckling och förvärv. Noteringen på Nasdaq Stockholm 2022 har ökat synligheten på aktiemarkna-

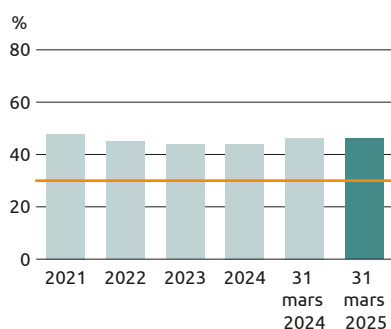
den och bekräftat Acrinovas status som ett kvalitativt fastighetsbolag som uppfyller marknadens krav och förväntningar. Med ett framåtblickande perspektiv jobbar vi fokuserat för att

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

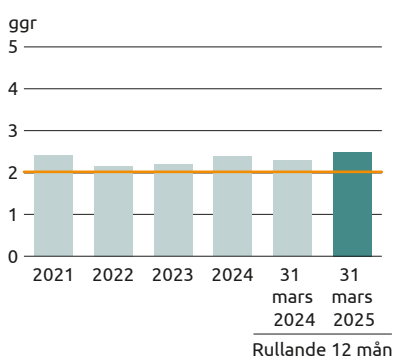
För att Acrinova ska kunna bibehålla finansiell stabilitet under sin tillväxtresa beslutade styrelsen under 2021 om ett antal finansiella riskbegränsningar som bolaget ska förhålla sig till långsiktigt. Dessa nyckeltal är identifierade som extra viktiga för att bolagets tillväxtresa ska kunna ske på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

SOLIDITET



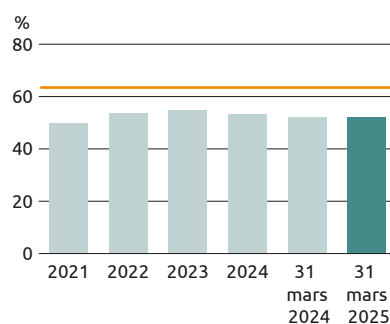
— Långsiktigt minst 30 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



— Långsiktigt ej mindre än 2 ggr

BELÄNINGSGRAD



— 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

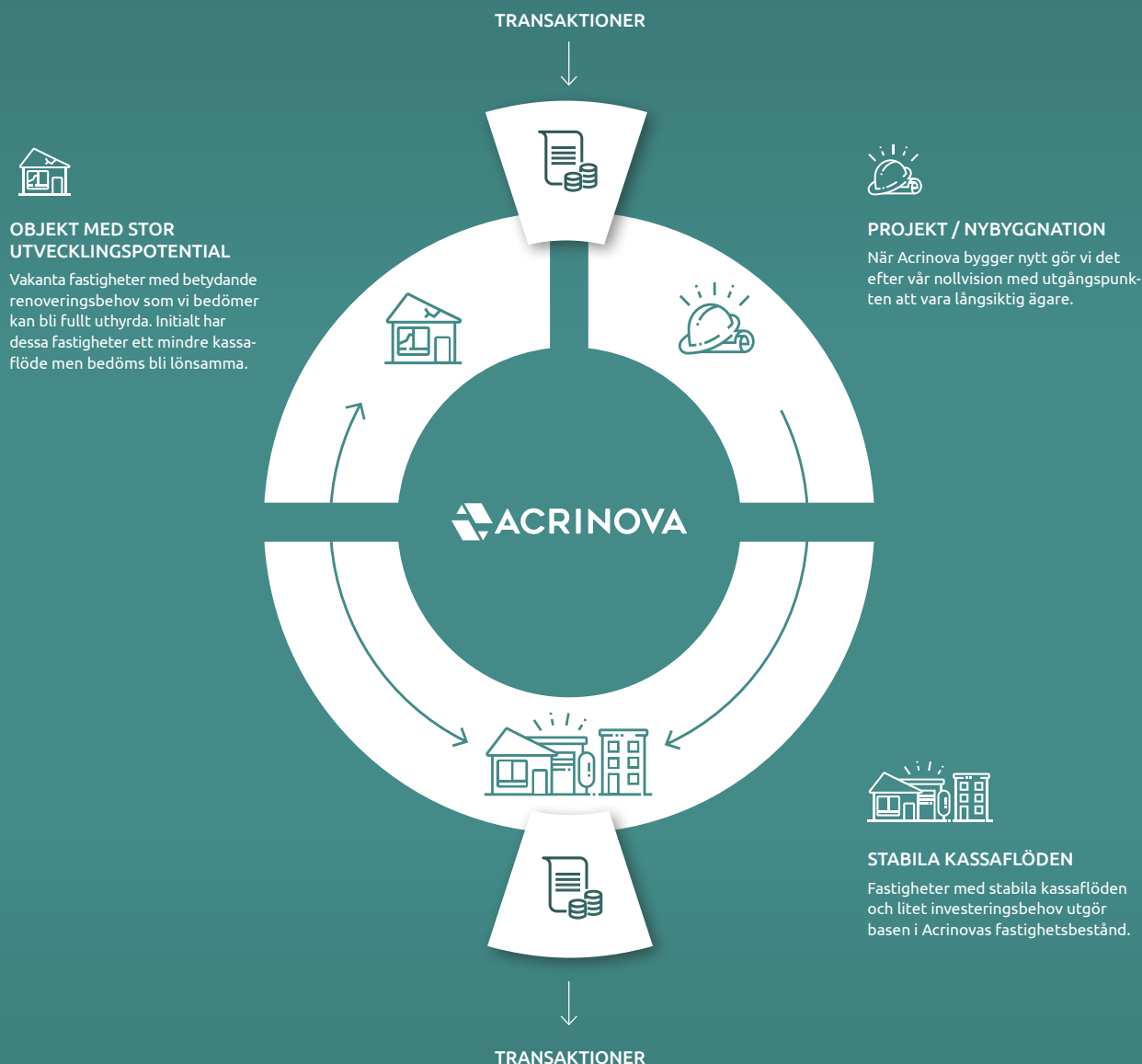
Våra framgångsfaktorer

- 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 hyresgäst Anpassningar 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 marknadskännet, 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 1,9 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 utveckling, 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

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

Nyproduktion och projekt

Acrinova 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-mar 2025	jan-mar 2024	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Verkligt värde per 1 januari	2 015 961	1 995 250	1 995 250	1 854 325
Förvärv	3 655	–	79 410	–
Investeringar	22 721	3 533	46 510	148 917
Försäljningar	-100 000	-151 500	-151 500	–
Omklassificering	–	–	–	9 974
Orealiserade värdeförändringar	4 215	8 157	46 291	-17 966
Verkligt värde vid periodens utgång	1 946 552	1 855 440	2 015 961	1 995 250

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL *

31 mars 2025						
Fastighetsrelaterade nyckeltal – totalt fastighetsbestånd	Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt	2024	2023
Uthyrningsgrad, yta %	93,5	45,0	–	85,6	87,1	91,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	61,4	–	91,7	93,3	94,0
Hysesvärde, Mkr	151,9	19,3	–	171,3	177,4	168,6
Hysesintäkt, Mkr	145,2	11,9	–	157,0	165,5	158,4
Uthyrningsbar yta	136 352	26 422	–	162 774	164 286	158 474
Ledig yta, kvm	8 873	14 534	–	23 407	21 146	14 062
Verkligt värde, Mkr	1 726,5	177,0	43,0	1 946,6	2 016,0	1 995,3
Antal fastigheter	37	5	2	44	44	40
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,7	3,1	–	4,6	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 32.

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.

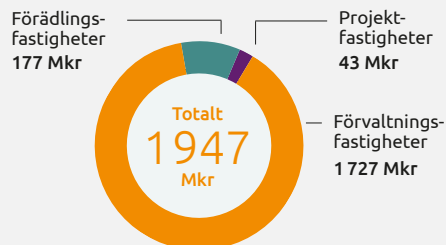
Förädlingsfastigheter

- 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.

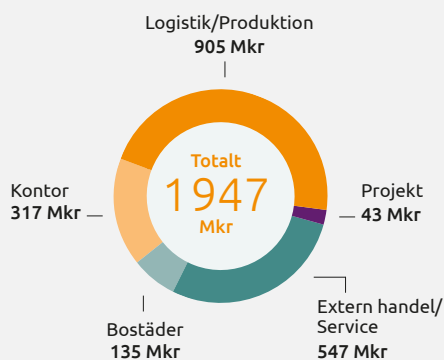
Projektfastigheter

- 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.

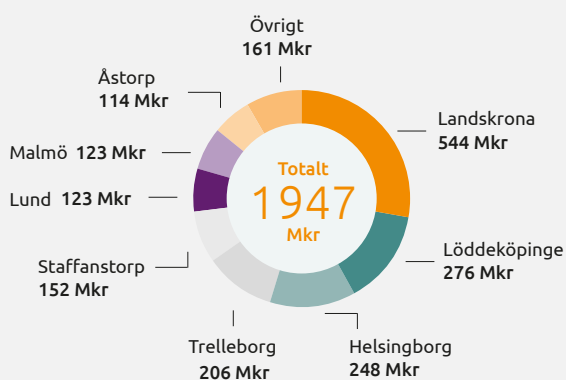
FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

1 947 Mkr
(1 855)

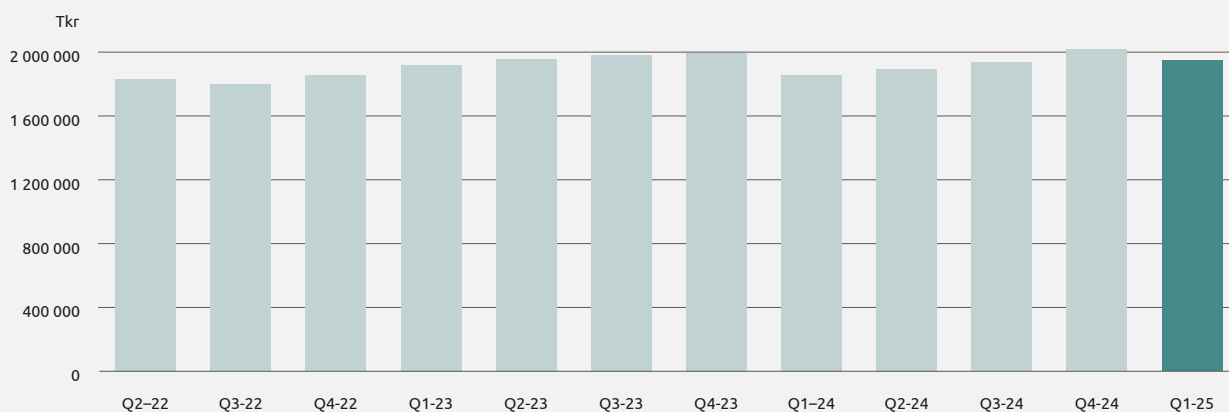
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

95,5 %
(96,6)

ANTAL FASTIGHETER

44 stycken
(44)

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 tre pågående projekt med olika inriktning och karaktär, från industri- och logistikfastigheter till extern handel, service och kontor.



PÅGÅENDE

HELSINGBORG

Restaurang med avhämtning

Handelsfastigheten Pukslagaren i Helsingborg utvecklas med restaurang och drive-through för hyresgästen Max Burgers. Fastigheten utrustas även med laddstolpar för elbilar. Förväntat färdigställande under Q3 2025.



PÅGÅENDE

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. För hyresgästen HT Emballage utvecklar Acrinova 3 145 kvm inom lager och logistik. Byggnaden utrustas med solceller och luftvärmepump för fossilfri drift. Planerat färdigställande i Q4 2025.



PLANERING

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.



FRAMTIDA

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.



FRAMTIDA

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).



FRAMTIDA

LANDSKRONA

Logistik på bästa läge

Acrinova förvärvade fastigheten Konståkaren 4 i Landskrona i februari 2025. Förvärvet inkluderade 5 439 kvm mark. Det finns möjlighet att köpa till ytterligare 4 000 kvm mark från Landskrona stad vid behov. Acrinova ser stora möjligheter att utveckla fastigheten inom lager och logistik. Här har framtida hyresgäster stora möjligheter att påverka utformning och innehåll.

PROJEKTSAMMANSTÄLLNING

Fastighet	Typ	Projektfas	Färdigställande	Vid färdigställandet		Varav redovisat verkligt värde per 31 mars***
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Lager/logistik	Pågående	Kvartal 3 2025	473	35 375	18 999
Helsingborg Rausgård 20**	Lager/logistik	Planering	–	2 800	–	2 588
Landskrona Segelflygaren 7	Lager/logistik	Pågående	Kvartal 4 2025	3 154	59 000	15 067
Landskrona Konståkaren 4	Lager/logistik	Framtida projekt	–	–	–	3 555
Staffanstorp Hjärup 4:6**	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	1 052
Staffanstorp Sockerstan	Bostäder	Framtida projekt	–	7 000	–	315
Div mindre projekt		Framtida projekt	–	–	418	1 466
Summa				43 427	94 793	43 042

* Byggrätt på befintlig fastighet.

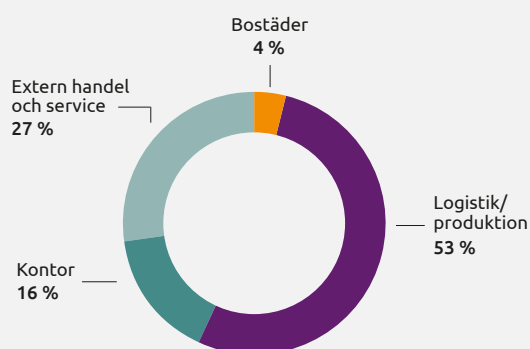
** Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart.

*** 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.

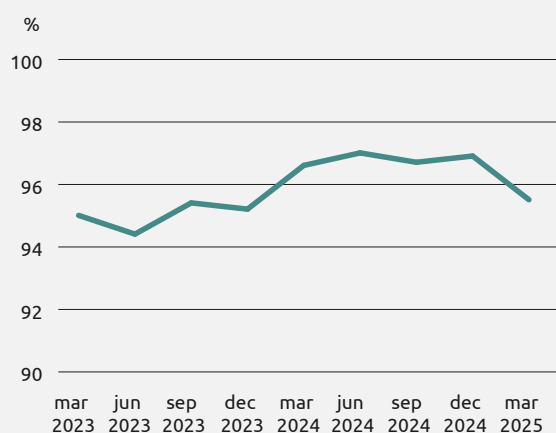
Stabila hyresgäster

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.

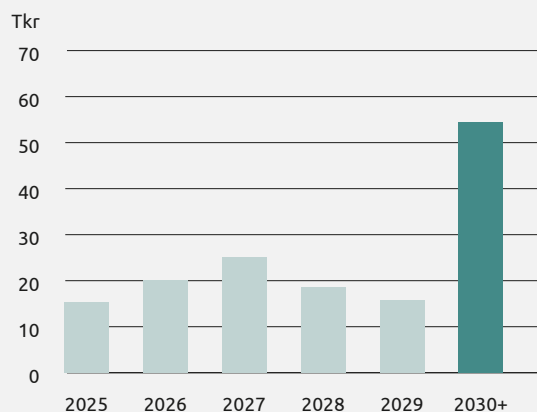
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



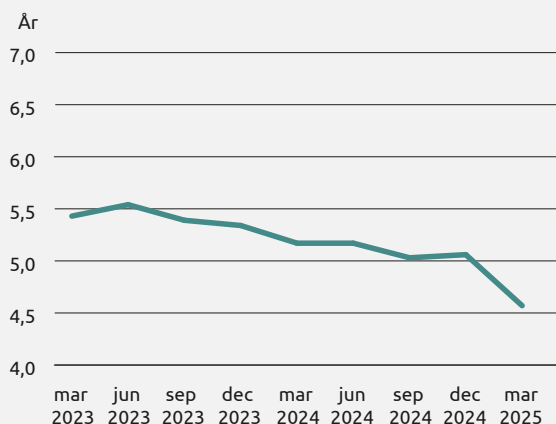
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



GENOMSNIITTLIG KONTRAKTSTID



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 7 934 565 kr.

10 största hyresgästerna

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

4,6 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 mars 2025 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 1 017 189 tkr (969 400). Samtliga räntebärande skulder per 31 mars 2025 var lån från kreditinstitut om 1 017 189 tkr (968 900). Den nettoräntebärande skulden var 915 653 tkr (900 564).

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och hade per den 31 mars 2025 en snittränta på 3,14 procent (3,80) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 52,3 procent (52,2) per 31 mars 2025. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 47,0 procent (48,5) och likvida medel uppgick till 101 536 tkr (68 836) per 31 mars 2025.

Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av finansieringsrisk-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kort-siktiga 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 2025-03-31
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	3,0 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	23,5%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,1 år
Andel räntejusteringar inom 1 år	< 60%	51,8%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	36,6%
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) 76,5 procent (73,2). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 3,0 år (2,5 år).

Räntebindning

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

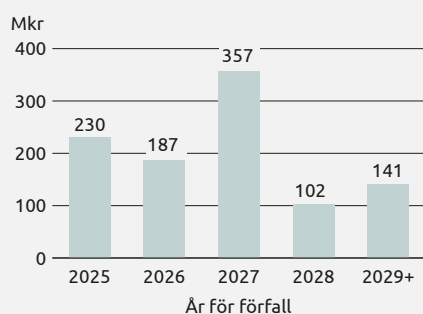
Den genomsnittliga räntan per 31 mars 2025 var 3,14 procent (3,80) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,8 år).

Acrinova bevakar noga det osäkra ränteläget som just nu råder på marknaden.

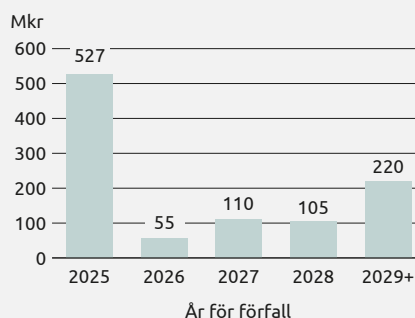
Finansiella riskbegränsningar

För att säkerställa en finansiell stabilitet i bolaget har Acrinova, som ett komplement till finanspolicyn, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är räntetäckningsgrad (rullande 12 månader), belåningsgrad och soliditet. Per 31 mars 2025 var räntetäckningsgraden 2,49 ggr (2,29), belåningsgrad 52,3 procent (52,2) och soliditet 46,0 procent (46,3).

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 2025-03-31 68 566 156 aktier, varav 23 749 575 A-aktier och 44 816 581 B-aktier. Bolagets aktiekapital är ca 22 855 kr och varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,333 kr.

Företrädes- och kvittningsemission

Under 2025 har inga emissioner genomförts.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 10,40 kr den 27 februari och den lägsta var 8,35 kr den 3 februari. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 9,54 kr den 3 mars och lägsta var 8,70 kr den 10 februari och 19 februari. Sista

stängningskurs den 31 mars var 9,70 kr (ACRI A) och 9,44 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 653 Mkr per 31 mars 2025. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 15,24 kr per aktie (14,41) och totalt till 1 045 Mkr (988).

Utdelning

Inför årsstämman 2025 har styrelsen lämnat två olika utdelningsförslag. I utdelningsförslag 1 föreslår styrelsen en utdelning om totalt 0,40 kronor per aktie att delas ut vid ett tillfälle.

I utdelningsförslag 2 föreslår styrelsen en utdelning till aktieägarna om totalt 1,40 kronor per aktie, fördelat på två utbetalningstillfällen. Detta förslag ersätter första förslaget i det fall årsstämman fattar beslut om att godkänna fastighetstransaktionen angående försäljning av delar av Bolagets bestånd till fastighetskoncernen Emilshus.

Optionsprogram

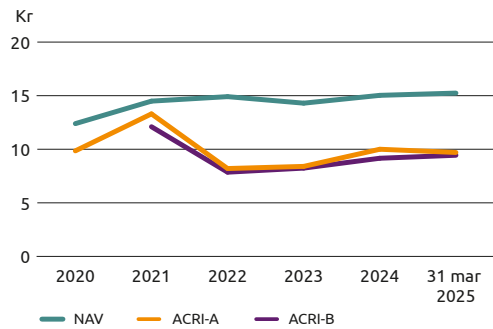
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

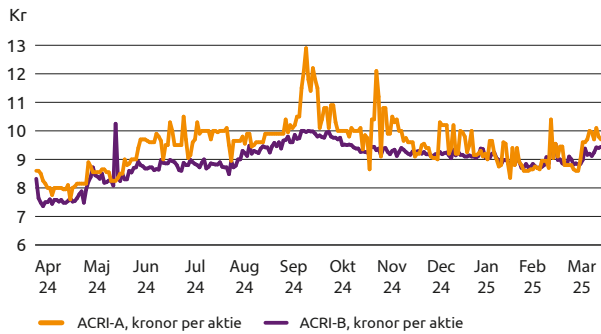
Data per aktie	jan-mar 2025	jan-mar 2024	2024	2023	2022
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,20	0,17	0,73	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,34	0,03	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	14,37	13,84	14,03	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	15,24	14,41	15,03	14,30	14,91
Utestående 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 2025-03-31



BÖRSUTVECKLING 2024-04-01-2025-03-31



Aktieägarlista 2025-03-31

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 FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	780 944	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 803	740 911	1,8	1,7
ADB INVEST AKTIEBOLAG	393 063	1 051 000	1,8	2,1
ÖVRIGA (ca 2 450 ST)	6 602 225	19 506 058	30,3	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 mars 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hyresvärde	177 224	178 194	169 166	166 289	163 799	163 124
Vakanser	-14 223	-11 958	-8 653	-8 675	-7 789	-10 158
Hyresintäkter	163 000	166 236	160 513	157 614	156 010	152 966
Fastighetskostnader	-50 309	-50 340	-53 316	-52 424	-52 424	-52 645
Driftsöverskott	112 691	115 896	107 197	105 190	103 586	100 321
Central administration	-21 772	-21 772	-20 150	-20 136	-20 136	-20 142
Finansnetto	-35 270	-36 914	-37 289	-35 960	-36 567	-43 329
FÖRVALTNINGSRESULTAT	55 649	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	jan-mar 2025	jan-mar 2024	2024	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	40 423	38 621	157 728	143 345	122 435
Driftsöverskott, Tkr*	27 338	26 328	110 666	92 641	80 095
Förvaltningsresultat, Tkr**	13 947	11 703	49 947	38 935	27 110
Periodens resultat efter skatt, Tkr	23 099	2 032	35 908	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 946 552	1 855 440	2 015 961	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	2 142 064	2 050 734	2 188 494	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	101 536	68 836	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, %	67,6	68,2	70,2	64,6	65,4
Avkastning på Eget Kapital, %	2,37	0,21	3,76	0,82	8,74
Soliditet, %	46,0	46,3	44,0	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	52,3	52,2	53,4	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,70	2,27	2,38	2,19	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,49	2,29	2,38	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,20	0,17	0,73	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ***	0,34	0,03	0,52	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	14,37	13,84	14,03	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	15,24	14,41	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 2024.

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 räntebindingstider som rådde per den 31 mars 2025, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka 3,8 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 2024.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Offentliggörande

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

Årsstämma 2025	2025-05-06
Kvartalsrapport Q2 2025	2025-08-13
Kvartalsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké 2025	2026-02-27

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 5 maj 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	2025 jan-mar 3 mån	2024 jan-mar 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	40 423	38 621	157 728
Övriga intäkter	742	201	1 976
INTÄKTER	41 165	38 822	159 704
Driftskostnader	-9 573	-8 618	-29 409
Reparation och underhåll	-1 723	-1 120	-8 434
Fastighetsskatt	-864	-1 094	-4 252
Fastighetsadministration	-1 667	-1 662	-6 943
Fastighetskostnader	-13 827	-12 494	-49 038
DRIFTSÖVERSKOTT	27 338	26 328	110 666
Central administration	-5 115	-4 991	-19 388
Resultat från andelar i intresseföretag	-40	-193	-4 774
Finansiella intäkter	383	564	1 706
Finansiella kostnader	-8 619	-10 005	-38 263
FÖRVALTNINGSRESULTAT	13 947	11 703	49 947
Nedskrivning finansiella tillgångar	–	–	-1 211
Resultat från försäljning av intresseföretag	–	–	-8 150
Värdeförändring derivat	-414	5 340	-8 932
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 596	-2 982	35 548
RESULTAT FÖRE SKATT	15 129	14 061	67 201
Aktuell skatt	-1 500	-1 100	-5 320
Uppskjuten skatt	9 470	-10 929	-25 973
PERIODENS RESULTAT	23 099	2 032	35 908
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare	23 099	2 032	35 908
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,34	0,03	0,52

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 27 338 tkr (26 328), en förbättring med 3,8 procent jämfört med samma period föregående år.

De totala intäkterna för kvartalet uppgick till 41 165 tkr (38 822) varav hyresintäkterna uppgick till 40 423 tkr (38 621). Ökningen beror främst på förvärv samt årlig indexuppräknings av hyror. Av den totala intäktsökningen på 2 343 tkr för perioden står nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter för 642 tkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 91,7 procent (95,2) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 95,5 procent (96,6).

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -13 827 tkr (-12 494). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter är 416 tkr i ökade fastighetskostnader för perioden januari-mars 2025.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för årets första kvartal uppgick till 13 947 tkr (11 703), vilket är en förbättring med 19,2 procent jämfört med motsvarande kvartal 2024.

Kvartalets kostnader för central administration uppgick till -5 115 tkr (-4 991). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte direkt allokeras till fastighetsförvaltning.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -8 236 tkr (-9 441). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Minskningen av finansiella kostnader beror framför allt på en lägre räntenivå än motsvarande kvartal 2024. Den totala räntebärande skulden uppgick per 31 mars 2025 till 1 017 189 tkr (969 400).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för årets första kvartal uppgick till 15 129 tkr (14 061).

Värdeförändringar på derivat uppgick till -414 tkr (5 340) för kvartalet. Hela värdeförändringen är realiserad. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

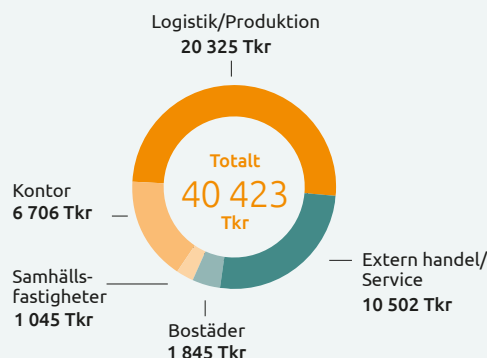
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 596 tkr (-2 982) för kvartalet. Den totala värdeförändringen för kvartalet kan delas upp i -2 619 tkr (-11 139) i realiserade värdeförändringar och 4 215 tkr (8 157) i orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna förklaras 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 23 099 tkr (2 032).

Skatt på kvartalets resultat uppgick till 7 970 tkr (-12 029) varav -1 500 tkr (-1 100) avser aktuell skatt och 9 470 tkr (-10 929) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	32 519	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	1 946 552	1 855 440	2 015 961
Maskiner och inventarier	316	566	543
Andelar i intresseföretag	5 024	17 320	5 064
Nyttjanderättstillgångar	4 020	10 165	4 352
Derivat	18 816	34 833	19 208
Övriga långfristiga fordringar	4 437	12 083	4 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 011 684	1 962 926	2 082 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	2 234	761	1 741
Övriga fordringar	7 998	4 758	5 556
Skattefordran	2 515	1 580	–
Derivat	1 096	–	1 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 002	11 873	15 878
Likvida medel	101 536	68 836	81 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	130 380	87 808	106 310
SUMMA TILLGÅNGAR	2 142 064	2 050 734	2 188 494

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	22 855	22 855	22 855
Övrigt tillskjutet kapital	564 255	564 255	564 255
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	398 250	361 845	375 151
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	985 360	948 955	962 261
SUMMA EGET KAPITAL	985 360	948 955	962 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	77 805	72 232	87 276
Räntebärande skulder till kreditinstitut	777 889	709 430	800 872
Derivat	1 405	1 640	2 272
Övriga skulder	3 359	9 409	3 962
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	860 458	792 711	894 382
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	239 300	259 470	275 566
Övriga räntebärande skulder	–	500	–
Leverantörsskulder	21 209	7 792	12 622
Skatteskulder	–	–	2 218
Övriga skulder	2 750	7 906	7 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 985	33 400	33 574
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	296 246	309 069	331 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 142 064	2 050 734	2 188 494

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgick till 1 946 552 tkr (1 855 440) per den 31 mars 2025. Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2025-03-31 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 2025-03-31. Inga externa värderingar har genomförts under årets första kvartal. De interna och externa värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De interna värderingarna är styrande och totala värdet på dessa är 3,3% lägre än för de externa värderingarna. Slutgiltig värdebedömning fastställs av Acrinovas styrelse. För mer information om tillvägagångssätt vid värderingar se Redovisning- och värderingsprinciper sida 30.

Under kvartalet har tomten Landskrona Konståkaren 4 förvärvats och fastigheten Trelleborg Euron 1 avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 31 mars till 5 024 tkr (17 320) och minskningen i andelar beror på att Acrinova AB sålde sin andel i intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB under december månad 2024. Kvarvarande andelar avser intresseföretaget Fastighets AB Trävaran 12.

Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgick till 4 437 tkr (12 083) per 31 mars 2025. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB delvis har amorterats av i samband med att Acrinova förvärvade deras fastighet Malmö Utklippan 3 under 2024.

Övriga kortfristiga fordringar per 31 mars 2025 uppgick till 7 998 tkr (4 758) och minskningen mellan åren är en effekt av ännu ej reglerade fordringar i samband med förvärv och avyttring.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 101 536 tkr (68 836) per 31 mars.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2025 till 77 805 tkr (72 232), varav 7 193 tkr (13 157) utgjordes av uppskjuten skattefordran och 84 998 (85 389) 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 räntesavdragsbegränsningar.

Skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick 31 mars 2025 till 1 017 189 tkr (969 400), varav 1 017 189 tkr (968 900) avsåg skulder till kreditinstitut. Ökningen av räntebärande skulder beror på upplåning vid förvärv och refinansiering av befintligt bestånd samtidigt som skulderna amorterats löpande. Dessutom har viss skuld lösts i samband med avyttring.

Belåningsgraden uppgick till 52,3 procent (52,2) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 47,0 procent (48,5). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 14.

Övriga långfristiga skulder uppgick per 31 mars till 3 359 tkr (9 409). Långfristiga leasingskulder ingår i övriga långfristiga skulder med 2 531 tkr (8 334). Leasingskulden har minskat eftersom Acrinova under 2024 köpt ut flertalet av de tomträtter bolaget tidigare haft i Landskrona.

Övriga kortfristiga skulder uppgick per 31 mars till 2 750 tkr (7 906) och minskningen beror i huvudsak på sedvanlig momsskuld. Kortfristiga leasingskulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 1 489 tkr (1 832).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 31 mars till 985 360 tkr (948 955). Skillnaden i eget kapital beror på periodens redovisade resultat samt utdelning som beslutats och betalats ut under 2024.

Soliditeten per 31 mars 2025 uppgick till 46,0 procent (46,3) och avkastning på eget kapital för kvartalet 2,37 (0,21). NAV, kr/aktie, per 31 mars var 15,24 kr/aktie (14,41).

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 2024-01-01	22 855	564 255	359 813	946 923
SUMMA TOTALRESULTAT			2 032	2 032
Nyemission				–
Utdelning				–
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	–	–
EGET KAPITAL 2024-03-31	22 855	564 255	361 845	948 955
SUMMA TOTALRESULTAT			33 876	33 876
Nyemission				–
Utdelning			-20 570	-20 570
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	-20 570	-20 570
EGET KAPITAL 2024-12-31	22 855	564 255	375 151	962 261
SUMMA TOTALRESULTAT			23 099	23 099
Nyemission				–
Utdelning				–
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	–	–
EGET KAPITAL 2025-03-31	22 855	564 255	398 250	985 360

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2025 jan-mar 3 mån	2024 jan-mar 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	15 129	14 061	67 201
Betald skatt	-5 468	-3 580	-3 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-767	-2 850	-12 995
SUMMA	8 894	7 631	50 318
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar	-1 970	3 218	5 129
Förändring av rörelseskulder	7 043	1 601	5 615
SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	5 073	4 819	10 744
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	13 967	12 450	61 062
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter*	39 442	23 708	23 058
Förvärv av fastigheter	-3 600	–	-61 808
Förändring övriga anläggningstillgångar	-22 591	-3 533	-48 530
Förändring av övriga finansiella tillgångar	–	–	-475
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	13 251	20 175	-87 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupplåning räntebärande skulder	–	–	411 776
Amortering räntebärande skulder*	-6 478	-6 553	-319 105
Utdelning	-353	-296	-7 317
Nyemission	–	–	-20 570
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-6 831	-6 848	64 784
PERIODENS KASSAFLÖDE	20 387	25 778	38 091
Ingående likvida medel	81 149	43 058	43 058
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	101 536	68 836	81 149

* Bolaget nettoredovisar realisationsresultat från och med kvartal 3 2024, jämförelsetalen har räknats om.

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–mars 2025 var positivt och uppgick till 20 387 tkr (25 778).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 13 967 tkr (12 450) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 13 251 tkr (20 175) för januari–mars. Avyttring av förvaltningsfastighet via

dotterbolag har påverkat kassaflödet positivt med 39 442 tkr (23 708). Investeringar i befintliga fastigheter samt nybyggnadsprojekt uppgick till -22 591 tkr (-3 533).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -6 831 tkr (-6 848) för perioden.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2025 jan-mar 3 mån	2024 jan-mar 3 mån	2024 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	1 552	792	3 972
INTÄKTER	1 552	792	3 972
Övriga externa kostnader	-2 714	-1 805	-7 544
Personalkostnader	-1 439	-1 350	-7 013
KOSTNADER	-4 153	-3 155	-14 557
RÖRELSERESULTAT	-2 600	-2 363	-10 585
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	-13 701
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	–	–	-5 800
Värdeförändring finansiell fordran	–	–	-1 211
Värdeförändring derivat	-1 011	2 511	1 879
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 294	6 962	26 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 834	-2 998	-10 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 151	4 112	-13 271
Bokslutsdispositioner	–	–	10 500
RESULTAT FÖRE SKATT	-1 151	4 112	-2 771
Aktuell skatt	–	-383	-4
Uppskjuten skatt	208	-517	-387
PERIODENS RESULTAT	-943	3 212	-3 162

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR Tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	616 233	564 972	616 879
Andelar i intresseföretag	4 581	17 807	4 581
Övriga långfristiga fordringar	4 437	10 511	4 537
Uppskjuten skattefordran	676	338	468
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	625 927	593 628	626 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	625 927	593 628	626 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar	7	45	15
Fordringar hos koncernföretag	165 081	199 668	174 518
Skattefordran	604	229	471
Övriga fordringar	2 381	221	1 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 322	5 382	3 931
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	172 395	205 545	180 371
Kassa och bank	57 574	66 365	65 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	229 969	271 910	245 478
SUMMA TILLGÅNGAR	855 896	865 538	871 943

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Tkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	22 855	22 855	22 855
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL	22 855	22 855	22 855
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond	562 978	562 978	562 978
Balanserat resultat	-67 238	-43 505	-64 074
Periodens resultat	-943	3 212	-3 162
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	494 797	522 685	495 742
SUMMA EGET KAPITAL	517 652	545 540	518 596
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristig skuld derivat	3 283	1 640	2 273
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	3 283	1 640	2 273
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	331 924	315 473	349 028
Leverantörsskulder	1 548	566	301
Övriga räntebärande skulder	–	500	–
Övriga skulder	365	216	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	1 604	1 520
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	334 962	318 359	351 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	855 896	865 538	871 943

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–mars 2025 uppgick till 1 552 tkr (792) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till -943 tkr (3 212). Periodens resultat är lägre än motsvarande period förra året och beror till största delen på realiserad värdeförändring av derivat.

Finansiella anläggningstillgångar per 31 mars uppgick till 625 927 tkr (593 628).

Moderbolagets har per 31 mars 0 tkr (500) 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 i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de godkännts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar 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	48	15 255 017	10%
2026	72	20 030 468	13%
2027	30	25 086 111	17%
2028	20	18 513 851	12%
2029	8	15 721 910	11%
2030+	24	54 498 451	37%
Summa	202	149 105 808	100%

Tillsvidarekontrakt 82 7 934 565

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 tillsvida-rekontrakt 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 kontrakts-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 information kring värdering, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 30 samt årsredovisning 2024.

Avkastningskrav per 2025-03-31

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

Avkastningskrav per 2024-12-31

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

Verkligt värde på finansiella instrument

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

Värdet på derivaten per 31 mars 2025 var 18 507 tkr. Värdet per 31 december 2024 var 18 921 tkr, vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för januari–mars 2025 på -414 tkr (5 340). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen på egna rader som långfristig fordran med 18 816 tkr (34 833) och kortfristig fordran med 1 096 tkr (0) samt under långfristiga skulder med -1 405 tkr (-1 640).

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 januari–mars 2025 har det inte aktiverats några räntor (0) eftersom bolaget för närvarande endast har projekt i tidigt byggskede.

Tomträttsavgäld

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomt-rättsavgälder. Dessa kostnader uppgår för perioden januari–mars 2025 till 45 tkr (207). Kostnader för tomtträttsavgälder har minskat eftersom Acrinova under 2024 köpt ut 5 tomtträter i Landskrona.

Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett konsult-arvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 200 tkr (187) betalats ut till av styrelseord-förande ägt bolag. Under januari–mars 2025 har Acrinova sålt tjänster för 45 tkr (45) till ett intressebolag.

Medarbetare

Per 31 mars 2025 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–mars 2024 och för balansposter 31 mars 2024.

Händelser efter balansdagen

Den 4 april offentliggjorde Acrinova att bolaget ingått avtal med Emilshus AB avseende avyttring av 66,3 % av bolagets totala fastig-hetsinnehav, sett till bokfört värde per 31 december 2024. Per den 31 mars 2025 utgör avyttringen 66,7 % av bolagets redovisade fastig-hetsvärde. Acrinova beräknas frånträda merparten av fastigheterna i affären senast den 1 september 2025, med undantag för tre fastig-heter med pågående projekt där frånträde sker så snart projekten färdigställts. Detta beräknas ske runt årsskiftet 2025/2026.

Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 1 400 Mkr med avdrag för latent skatt om 40 Mkr. Avyttringen avses genomföras genom överlåtelse av samtliga aktier i 33 direkt och indirekt helägda dotterbolag som är lagfarna ägare till 35 fastigheter, alternativt inskrivna tomtträttsinnehavare, och vars enda tillgångar består av fast-igheterna. Fastigheterna utgörs huvudsakligen av lager och industri-lokaler och omfattar en sammanlagd total uthyrningsbar yta om cirka 124 000 kvm. Fastigheternas årliga hyresvärde beräknas uppgå till cirka 124 Mkr.

Transaktionen är villkorad av ett godkännande på årsstämman den 6 maj 2025.

Definitioner

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

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

Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
BÖRSVÄRDE	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek.
DRIFTSÖVERSKOTT	Bolagets intäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader, även kallat driftnetto. Driftsöverskottet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
EGET KAPITAL PER AKTIE, KR	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Summan av driftsöverskott, central administration, resultat från andelar i intresseföretag samt finansnetto exklusive 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 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 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.
NETTOBELÅNINGSGRAD 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–mars 2025.

Tkr	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Överskottsgrad, %*					
Driftsöverskott	27 338	26 328	110 666	92 641	80 095
Hysesintäkter	40 423	38 621	157 728	143 345	122 435
	67,6%	68,2%	70,2%	64,6%	65,4%
Avkastning på eget kapital, %					
Årets resultat efter skatt	23 099	2 032	35 908	7 764	79 336
Genomsnittligt eget kapital	973 811	947 939	954 592	944 109	908 140
	2,37%	0,21%	3,76%	0,82%	8,74%
Soliditet, %					
Eget kapital	985 360	948 955	962 261	946 923	941 294
Balansomslutning	2 142 064	2 050 734	2 188 494	2 163 315	2 095 704
	46,0%	46,3%	44,0%	43,8%	44,9%
Belåningsgrad fastigheter, %					
Räntebärande skulder	1 017 189	969 400	1 076 438	1 092 317	995 689
Fastighetsvärde	1 946 552	1 855 440	2 015 961	1 995 250	1 854 325
	52,3%	52,2%	53,4%	54,7%	53,7%
Nettobelåningsgrad fastigheter %					
Räntebärande skulder	1 017 189	969 400	1 076 438	1 092 317	995 689
Återläggning av likvida medel	-101 536	-68 836	-81 149	-43 058	-28 311
Fastighetsvärde	1 946 552	1 855 440	2 015 961	1 995 250	1 854 325
	47,0%	48,5%	49,4%	52,6%	52,2%
Räntetäckningsgrad, ggr **					
Förvaltningsresultat	13 947	11 703	49 947	38 935	27 110
Räntenetto	-8 236	-9 441	-36 557	-33 653	-24 054
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	45	207	427	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-8 191	-9 234	-36 130	-32 824	-23 339
	2,70	2,27	2,38	2,19	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**					
Förvaltningsresultat	52 191	44 777	49 947	38 935	27 110
Räntenetto	-35 352	-35 437	-36 557	-33 653	-24 054
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	265	829	427	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-35 087	-34 608	-36 130	-32 824	-23 339
	2,49	2,29	2,38	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie**					
Förvaltningsresultat	13 947	11 703	49 947	38 935	27 110
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	0,20	0,17	0,73	0,58	0,42
Periodens resultat, kr/aktie					
Årets resultat efter skatt	23 099	2 032	35 908	7 764	79 336
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	0,34	0,03	0,52	0,11	1,23
Eget kaital, kr/aktie					
Eget kapital	985 360	948 955	962 261	946 923	941 294
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203	64 756 926
	14,37	13,84	14,03	14,00	14,54
NAV, kr/aktie					
Eget kapital	985 360	948 955	962 261	946 923	941 294
Uppskjuten skatt	77 805	72 232	87 276	61 303	84 148
Derivat	-18 507	-33 193	-18 922	-27 853	-59 774
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
	15,24	14,41	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	3 877 298	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	790	5 194 594	1 029 117	Kontor
Helsingborg Morganiten 2	1 704		1 801 825	0	Logistik/produktion
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	4 823 295	0	Logistik/produktion
Helsingborg Opalen 4	3 520		3 674 519	0	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 815 906	567 600	Extern handel och Service
Helsingborg Rausgård 20	3 526	3 247	1 352 205	811 750	Logistik/produktion
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	743 029	0	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	7 192	8 640 132	4 635 679	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 322 380	0	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	384	21 459 505	249 600	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 354 499	0	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 23	2 559	0	6 992 958	0	Kontor
Landskrona Björnen 3	5 312	1 168	5 148 789	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	3 651	8 599 861	2 356 305	Logistik/produktion
Landskrona Konståkaren 4	0	0	0	0	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 999 099	0	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	0	1 562 133	0	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	3 118 930	0	Logistik/produktion
Landskrona Segelflygaren 7	0	0	0	0	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	3 227 867	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	735	7 919 770	1 041 255	Extern handel och Service
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 629 263	0	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 492 738	0	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	3 083 839	0	Kontor
Malmö Topplocket 4	1 711	0	2 427 965	0	Kontor
Malmö Utklippan 3	1 171		1 834 379	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150	2 671	5 036 984	1 175 220	Extern handel och Service
Staffanstorps Borggård 1:385	4 698	0	4 108 363	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117	0	5 044 736	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:549	1 633	403	1 640 523	317 703	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärrup 4:6	3 750	1 424	2 805 085	834 000	Logistik/produktion
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 656 600	0	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	208	8 227 130	0	Kontor
Trelleborg Trucken 2	1 013	0	1 916 953	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	3 936	502	2 033 391	274 327	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	81	5 918 041	144 302	Bostäder
Örkellunga Östra Språng 6:7	0	0	1 501 478	0	Extern handel och Service
SUMMA	162 774	23 407	171 263 616	14 223 243	



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