



Q2

JANUARI–JUNI 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 bygga, utveckla och äga 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

90,6 procent

BÖRSVÄRDE

877 miljoner kr

HYRESINTÄKTER

161 miljoner kr, rullande 12 månader

FASTIGHETSVÄRDE

2,0 miljarder kr

UTHYRINGSBAR YTA

163 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

1 007 miljoner kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

4,5 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 Q2

- Acrinova ingår avtal med fastighetsbolaget Emilshus AB avseende avyttring av cirka 66 procent av Acrinovas fastighetsbestånd. Försäljningen villkoras av godkännande från bolagsstämman i Bolaget.
- Under årsstämman röstar en majoritet för avyttringen. Merparten av fastigheterna i affären frånträds under september 2025. Transaktionen är den största i Acrinovas historia med ett underliggande fastighetsvärde som uppgår till 1,4 miljarder kronor.
- Acrinova meddelar att bolaget framgent ska ha ett större fokus på projekt.

JANUARI–JUNI 2025 I KORTHET

Hysesintäkter uppgick till

81 611 tkr
(77 961)

Driftsöverskottet uppgick till

55 809 tkr
(53 323)

Förvaltningsresultatet uppgick till

25 875 tkr
(23 755)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

23 861 tkr
(11 542)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,35 kr
(0,17)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

2,51 ggr
(2,28)

FINANSIELLA NYCKELTAL	apr–jun 2025	apr–jun 2024	jan–jun 2025	jan–jun 2024	2024
Hysesintäkter, Tkr	41 188	39 340	81 611	77 961	157 728
Driftsöverskott, Tkr*	28 471	26 995	55 809	53 323	110 666
Förvaltningsresultat, Tkr**	11 928	12 052	25 875	23 755	49 947
Periodens resultat efter skatt, Tkr	762	9 510	23 861	11 542	35 908
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr***	1 975 327	1 893 177	1 975 327	1 893 177	2 015 961
Balansomslutning, Tkr	2 103 837	2 067 895	2 103 837	2 067 895	2 188 494
Likvida medel, Tkr	34 032	58 154	34 032	58 154	81 149
Överskottsgrad, %	69,1	68,6	68,4	68,4	70,2
Avkastning på Eget Kapital, %	0,08	1,01	2,51	1,22	3,76
Soliditet, %	44,6	45,4	44,6	45,4	44,0
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	52,1	51,9	52,1	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,43	2,34	2,56	2,30	2,38
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,51	2,28	2,51	2,28	2,38
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,17	0,18	0,38	0,35	0,73
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning****	0,01	0,14	0,35	0,17	0,52
Eget kapital, kr/aktie	13,68	13,68	13,68	13,68	14,03
NAV, kr/aktier	14,68	14,36	14,68	14,36	15,03

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

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

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

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

Q1–Q2

PERIODENS HÄNDELSE

Q1

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.

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 3 154 kvm uthyrningsbar yta.

Q2

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

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

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

5 maj offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – mars 2025.

6 maj offentliggörs kommuniké från årsstämman i Acrinova AB (publ) som hållits samma dag. Under stämman röstade ägarna för avyttringen till Emilshus.

15 maj offentliggörs att styrelsen i Acrinova AB (publ) avser att föreslå frivilligt inlösenprogram av aktier.

3 juni meddelar Acrinova förändringar i bolagets ledningsgrupp. För att bättre spegla organisationens storlek efter avyttringen justeras ledningsgruppens sammansättning från fem till tre medlemmar. Acrinova meddelar även att nuvarande CFO, Weronica Greberg, lämnar Bolaget under hösten och ersätts då av koncernredovisningschef Cecilia Randau.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

15 juli meddelar Acrinova att The Ice Cooperation Nordic AB tecknat ett treårigt avtal avseende kontor, lager och produktion på fastigheten Rausgård 20 i Helsingborg.

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

Vägen mot en rekordförsäljning

I april offentliggjordes att Acrinova gör en rekordförsäljning som omfattar omkring 66 procent av bolagets befintliga fastighetsbestånd. Under årets andra kvartal har stort fokus varit de förberedelser hela organisationen nu gör inför överlämningen den 1 september. Affären innebär stora möjligheter och omställning för Acrinova som fortsätter framåt med ett större fokus på projekt.



Kvartalet i siffror

Under andra kvartalet ökar driftöverskottet till 28,5 Mkr (27,0). Förvaltningsresultatet minskar till 11,9 Mkr (12,1). Det minskade förvaltningsresultatet är en följd av de engångskostnader som bolaget tagit under kvartalet med anledning av de organisationsförändringar Acrinova står inför i samband med affären.

Framdrift i projekt

Acrinova har just nu tre pågående projekt där vi ser stark framdrift i samtliga. I Helsingborg blir Max Burgers nya hyresgäster på Berga där vi bygger om en befintlig handelsbyggnad med anpassningar för en restaurang med avhämtning. I samma stad arbetar vi även med omställning av en tidigare fabrik. Mycket av de äldre delarna bevaras och kompletteras med nya byggnader som möter moderna krav. Slutligen har vi ett stort och omfattande projekt i

Landskrona där vi uppför en helt ny lager- och logistikanläggning intill väg E6. Acrinova har arbetat med storskaliga projekt med högt ställda miljökrav sedan 2019. Vi känner stor stolthet för det vi producerar i relation till avkastning och kundnöjdhet. Med vår starka lokala kännedom och nätverk hittar vi rätt lägen för våra hyresgäster och skapar fastigheter som möter marknadens behov.

Historisk affär

I början av april kunde vi berätta att Acrinova ingått avtal om avyttring av omkring 66 procent av vårt befintliga fastighetsbestånd. Affären är den största i Acrinovas historia och bekräftar attraktiviteten i de fastigheter som uppförs inom ramen för vår projektverksamhet och potentialen vi sett i de fastigheter som vi förvärvat tomställda. Av Acrinovas 44 nuvarande fastigheter är det 35 fastigheter som avyttras. Under våren har samtliga medarbetare arbetat intensivt med förberedelser och genomförande av affären och jag vill rikta ett varmt tack till alla som varit delaktiga. Affärens omfattning innebär stora möjligheter för Acrinova. I samband med överlämningen av fastigheterna i affären kommer Acrinova fortsätta med en mindre portfölj där vi är öppna för nya förvärv när rätt tillfälle uppstår. Samtidigt tar vi tillfället i akt och fortsätter att arbeta med förändring. Framgent kommer Acrinova att ha ett större fokus på projekt. Det är där vi ser störst framtida möjligheter, det är även den delen av vår verksamhet där vi fått högst avkastning

historiskt. Med ett mindre fastighetsbestånd i grunden görs även organisatoriska anpassningar som speglar Acrinovas nya storlek där vi fortsätter framåt med en minskad kostnadsbas.

Försäljningen är ett viktigt strategiskt steg för Acrinova och förväntas tillföra betydande likviditet till bolaget. Med en stärkt kapitalstruktur ser vi nu möjlighet att skapa direkt värde för våra aktieägare. Därför avser styrelsen att föreslå ett frivilligt inlösenprogram, där aktieägare ges möjlighet att lösa in upp till 35 procent av sina aktier till ett belopp motsvarande substansvärdet. Dessutom planeras en extra utdelning om 0,70 kr per aktie, villkorad att köpeskillingen erhålls från Emilshus. Vi ser dessa aktiviteter som ett naturligt steg i vår ambition att kombinera finansiell stabilitet med ett tydligt fokus på aktieägarvärde.

Framåtblick

Acrinova fortsätter framåt med en stark kassa, en bas med stabila fastigheter och ett större fokus på projekt. Genom vår lokala kännedom och starka nätverk hittar vi rätt lägen för våra kunder där vi kan skapa attraktiva, högavkastande fastigheter. Sänkta räntor ger goda förutsättningar för större rörelser på fastighetsmarknaden där Acrinova planerar att göra flera förvärv när rätt tillfälle uppstår.

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-

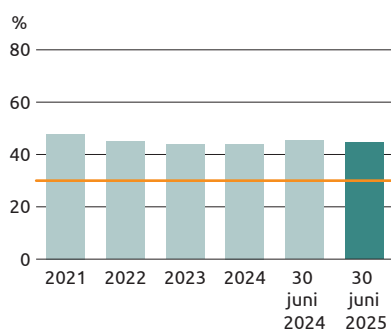
den och bekräftat Acrinovas status som ett kvalitativt fastighetsbolag som uppfyller marknadens krav och förväntningar. Med ett framåtblickande perspektiv jobbar vi fokuserat för att

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

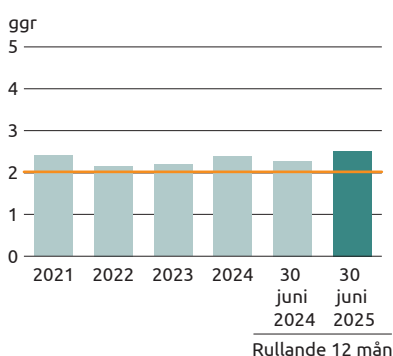
För att Acrinova ska kunna bibehålla finansiell stabilitet under sin tillväxtresa beslutade styrelsen under 2021 om ett antal finansiella riskbegränsningar som bolaget ska förhålla sig till långsiktigt. Dessa nyckeltal är identifierade som extra viktiga för att bolagets tillväxtresa ska kunna ske på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

SOLIDITET



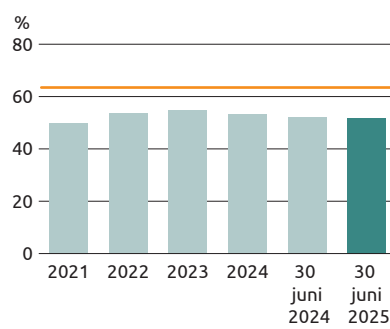
— Långsiktigt minst 30 %

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.

Högavkastande projekt och fastigheter

I södra Sverige investerar Acrinova i fastigheter med hög utvecklingspotential. Med stark lokal kännedom och gedigen fastighetskompetens skapar vi långsiktigt värde genom förvärv, förädling och nyproduktion. Basen i Acrinovas fastighetsportfölj utgörs av stabila kassaflödesfastigheter som kompletteras med ett växande fokus på högavkastande projekt, från nyproduktion till utveckling av befintliga fastigheter.

Nyproduktion och projekt

Acrinova befinner sig i en dynamisk fas där projektutveckling får ett större fokus. Vi arbetar med hela kedjan inom fastighetsutveckling, från modernisering av befintliga byggnader till nyproduktion med tydlig miljö- och hållbarhetsprofil i linje med vår nollvision. Genom åren har vi genomfört flertal projekt inom lager, logistik, handel och bostäder. Med god marknadskännedom och nära relationer till långsiktiga hyresgäster skapar vi fastigheter som förenar funktion, högt ställda miljökrav och affärsnytta.

Stabil portfölj

Basen i Acrinovas fastighetsbestånd utgörs av färdigutvecklade fastigheter med ett mindre investeringsbehov. Dessa fastigheter ger oss stabila kassaflöden och långsiktiga hyresgäster. 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 öka fastigheternas prestanda. 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 energieffektiveringar för att minska klimatavtryck och förbättra driftnettot. Steg för steg utvecklar vi vårt fastighetsbestånd i en hållbar riktning.



Fastighetsbeståndet i siffror*

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	jan-jun 2025	jan-jun 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	3 809	7 000	79 410	–
Investeringar	51 134	27 574	46 510	148 917
Försäljningar	-100 000	-151 500	-151 500	–
Omklassificering	–	–	–	9 974
Orealiserade värdeförändringar	4 423	14 853	46 291	-17 966
Verkligt värde vid periodens utgång	1 975 327	1 893 177	2 015 961	1 995 250

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL **

Fastighetsrelaterade nyckeltal – totalt fastighetsbestånd	30 juni 2025				2024	2023	2022
	Förvaltnings- fastigheter	Förädlings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt			
Uthyrningsgrad, yta %	90,4	40,8	–	84,6	87,1	91,1	89,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	58,8	–	90,6	93,3	94,0	92,9
Hysesvärde, Mkr	158,1	14,2	–	172,3	177,4	168,6	142,8
Hysesintäkt, Mkr	147,7	8,4	–	156,1	165,5	158,4	132,6
Uthyrningsbar yta	143 502	19 272	–	162 774	164 286	158 474	148 415
Ledig yta, kvm	13 736	11 403	–	25 139	21 146	14 062	15 634
Verkligt värde, Mkr	1 777,5	129,5	68,3	1 975,3	2 016,0	1 995,3	1 854,3
Antal fastigheter	38	4	2	44	44	40	40
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,6	3,5	–	4,5	5,1	5,3	5,7

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

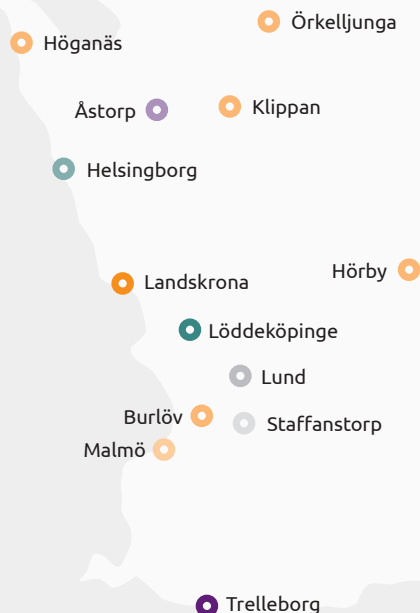
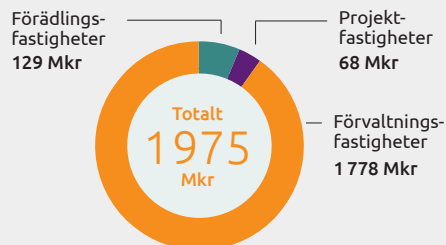
- Ofta vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov.
- Har omsorgsfullt analyserats och bedöms kunna bli fullt uthyrda.
- Ofta mindre eller inget kassaflöde, men förväntas efter förädling bli lönsamma förvaltningsfastigheter.
- Syftet med förädling är att öka fastighetens värde genom framför allt 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

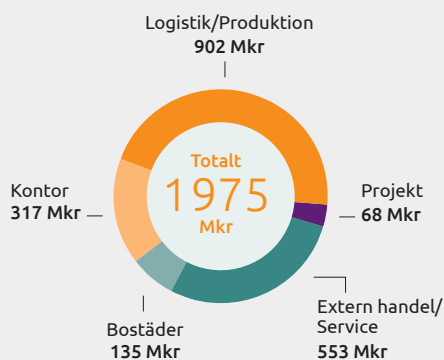
- En projektfastighet är en fastighet som är under produktion.
- Det kan också handla om obebyggd mark som planeras att bebyggas.
- En projektfastighet genererar inte något kassaflöde innan projektets genomförande.
- Ett projekt kan genomföras på en del av en förvaltnings- eller förädlingsfastighet.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

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

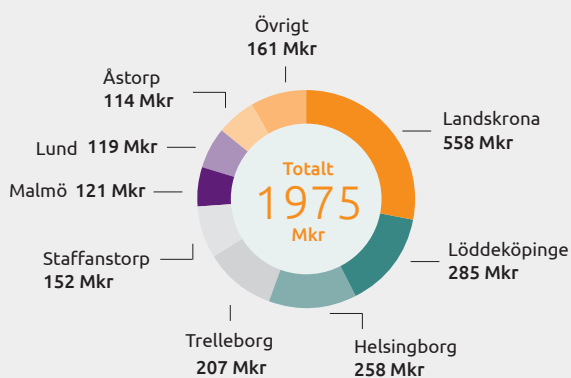
FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

1 975 Mkr
(1 893)

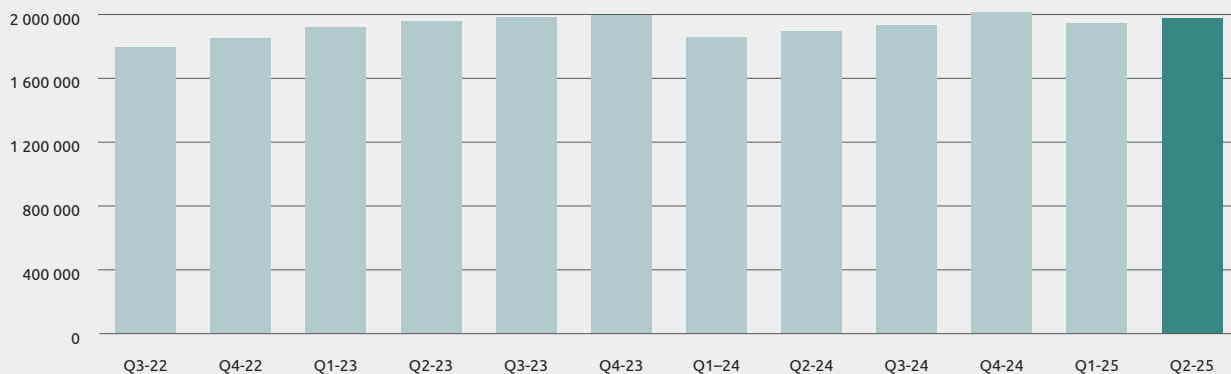
EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

93,4 %
(97,0)

ANTAL FASTIGHETER

44 stycken
(40)

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.



HELSINGBORG

Restaurang med avhämtning

Handelsfastigheten Pukslagaren Västra 4 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 Q4 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. På fastigheten Segelflygaren 7 utvecklar Acrinova 3 154 kvm till hyresgästen HT Emballage. 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.



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 Staffanstorps sockerfabrik har Acrinova tilldelats en markanvisning beträffande byggnation av ett kvarter med bostäder och kommersiell lokal på fastigheten Staffanstorps Brågarps 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 30 juni***
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Lager/logistik	Pågående	Kvartal 4 2025	473	35 375	29 327
Helsingborg Rausgård 20**	Lager/logistik	Planering	–	2 800	–	5 037
Landskrona Segelflygaren 7	Lager/logistik	Pågående	Kvartal 4 2025	3 154	59 000	28 467
Landskrona Konståkaren 4	Lager/logistik	Framtida projekt	–	–	–	3 809
Staffanstorps Hjärup 4:6**	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	1 260
Staffanstop Sockerstan	Bostäder	Framtida projekt	–	7 000	–	315
Div mindre projekt		Framtida projekt	–	–	–	102
Summa				43 427	94 375	68 317

* Byggrätt på befintlig fastighet.

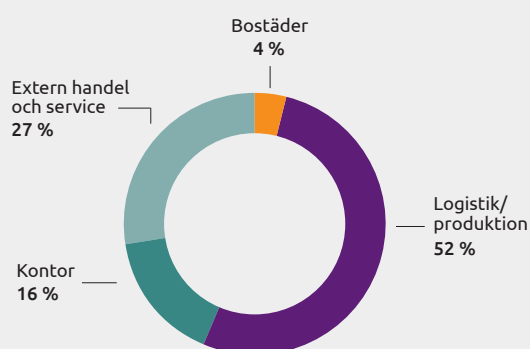
** Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart.

*** 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.

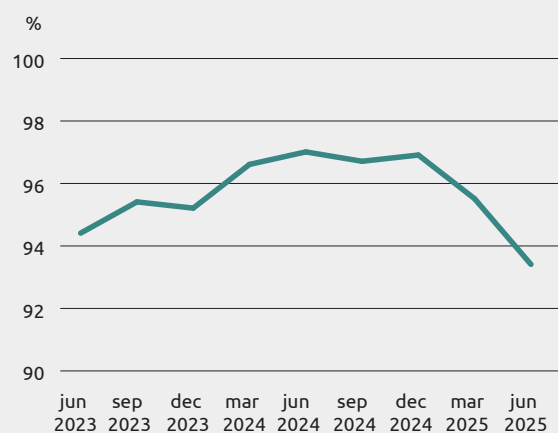
Stabila hyresgäster

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.

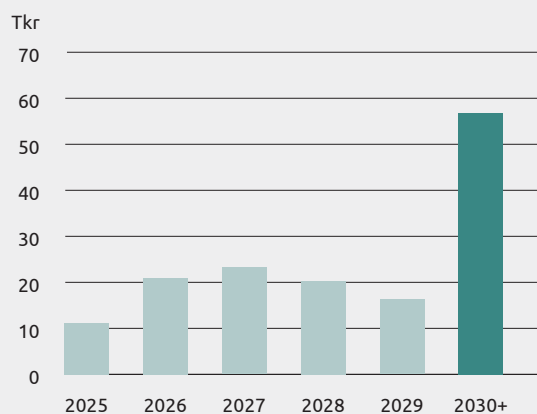
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

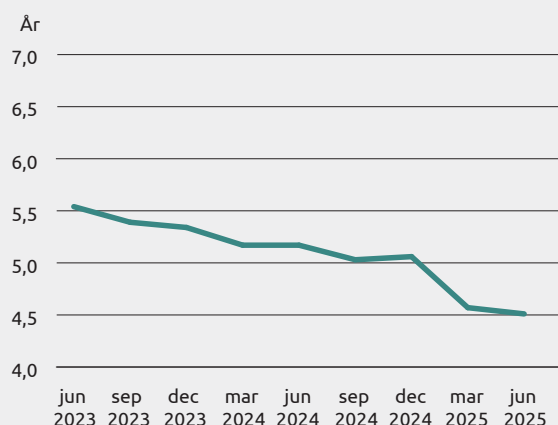


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 7 409 493 kr.

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID



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
Nefab Trio-Emballage AB
Lager 157 AB
CWS Sweden AB

4,5 år
Genomsnittlig
kontraktstid

Redovisad information om Acrinovas hyresgäster på denna sida inkluderar även data för de fastigheter som kommer att säljas per den 1 september.

Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 30 juni 2025 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 1 026 180 tkr (986 581). Samtliga räntebärande skulder per 30 juni 2025 var lån från kreditinstitut. Den nettoräntebärande skulden var 992 148 tkr (928 427).

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och hade per den 30 juni 2025 en snittränta på 3,28 procent (3,68) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 51,9 procent (52,1) per 30 juni 2025. Netto-belåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 50,2 procent (49,0) och likvida medel uppgick till 34 032 tkr (58 154) per 30 juni 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 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 2025-06-30
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	3,0 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	18,2%
Genomsnittlig räntebindning	1–5 år	1,9 år
Andel räntejusteringar inom 1 år	< 60%	52,3%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	42,0%
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) 81,8 procent (59,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 3,0 år (2,8 år).

Räntebindning

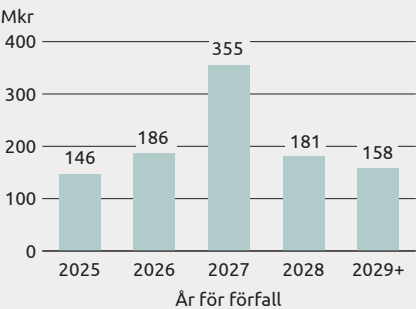
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning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

Den genomsnittliga räntan per 30 juni 2025 var 3,28 procent (3,68) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,9 år (2,6 år)

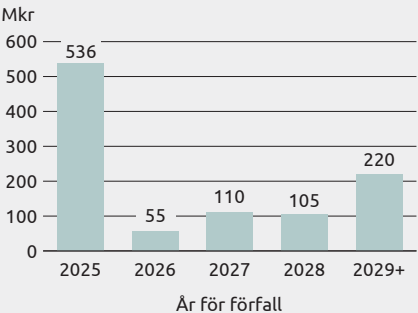
Finansiella riskbegränsningar

För att säkerställa en finansiell stabilitet i bolaget har Acrinova, som ett komplement till finanspolicyn, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är räntetäckningsgrad (rullande 12 månader), belåningsgrad och soliditet. Per 30 juni 2025 var räntetäckningsgraden 2,51 ggr (2,28), belåningsgrad 51,9 procent (52,1) och soliditet 44,6 procent (45,4).

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 2025-06-30 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 2025 har inga emissioner genomförts.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 14,05 kr den 11 juni och den lägsta var 9,80 kr den 1 april. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 12,85 kr den 23 juni och lägsta var 9,06 kr den 3 april. Sista stängningskurs den 30 juni var 12,95 kr (ACRI A) och 12,70 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 877 Mkr per 30 juni 2025. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,68 kr per aktie (14,36) och totalt till 1 007 Mkr (985).

Utdelning och inlösenprogram

Årsstämman 2025 beslutade att en utdelning till aktieägarna om totalt 1,40 kronor per aktie fördelat på två utbetalningstillfällen lämnas för räkenskapsåret 2024 varav en utbetalning redan genomförts i maj 2025. Det andra utbetalningstillfället är villkorat av att bolaget erhåller köpeskilling i enlighet med det överlåtelseavtal som bolaget ingått med fastighetsbolaget Emilshus AB. Styrelsen har bemyndigats att efter erhållen köpeskilling fastställa utbetalningsdag som ska infalla tidigare än dagen före nästa årsstämma.

Styrelsen i Acrinova avser att, efter slutförandet av avyttringen till Emilshus, föreslå en extra bolagsstämma att besluta om ett frivilligt inlösenprogram i syfte att skifta ut likvida medel till Bolagets aktieägare. Detta har kommunicerats via en pressrelease den 15 maj 2025.

Optionsprogram

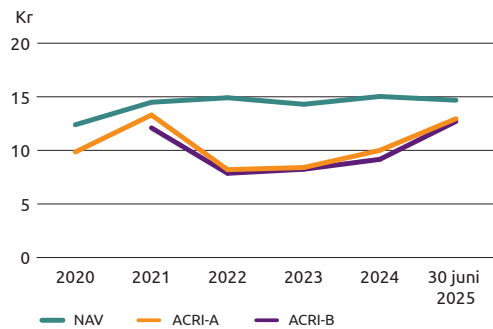
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

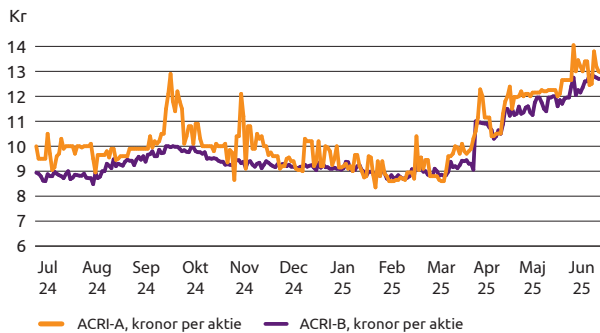
Data per aktie	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	2024	2023
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,17	0,18	0,38	0,35	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,01	0,14	0,35	0,17	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	13,68	13,68	13,68	13,68	14,03	14,00
NAV, kr/aktie	14,68	14,36	14,68	14,36	15,03	14,30
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2025-06-30



BÖRSUTVECKLING 2024-07-01-2025-06-30



Aktieägarlista 2025-06-30

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	6 953 420	18,8	16,9
SVENSKA STADSBYGGGEN 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
ADB INVEST AKTIEBOLAG	468 055	1 080 415	2,0	2,3
EWERLOF, MARIA	533 049	31 355	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	791 744	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 784	738 250	1,8	1,7
ÖVRIGA (ca 2 650 ST)	6 527 252	18 686 616	29,7	36,8
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	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hyresvärde	178 300	177 224	178 194	169 166	166 289	163 799	163 124
Vakanser	-16 273	-14 223	-11 958	-8 653	-8 675	-7 789	-10 158
Hyresintäkter	162 027	163 000	166 236	160 513	157 614	156 010	152 966
Fastighetskostnader	-49 557	-50 309	-50 340	-53 316	-52 424	-52 424	-52 645
Driftsöverskott	112 470	112 691	115 896	107 197	105 190	103 586	100 321
Central administration	-20 022	-21 772	-21 772	-20 150	-20 136	-20 136	-20 142
Finansnetto	-35 702	-35 270	-36 914	-37 289	-35 960	-36 567	-43 329
FÖRVALTNINGSRESULTAT	56 746	55 649	57 210	49 758	49 094	46 883	36 850

Intjäningsförmågan per 30 juni inkluderar även intjäningsförmåga för de fastigheter som säljs per den 1 september 2025.

Flerårsöversikt

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

Finansiella nyckeltal	apr-jun 2025	apr-jun 2024	jan-jun 2025	jan-jun 2024	2024	2023
Hyresintäkter, Tkr	41 188	39 340	81 611	77 961	157 728	143 345
Driftsöverskott, Tkr*	28 471	26 995	55 809	53 323	110 666	92 641
Förvaltningsresultat, Tkr**	11 928	12 052	25 875	23 755	49 947	38 935
Periodens resultat efter skatt, Tkr	762	9 510	23 861	11 542	35 908	7 764
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr ***	1 975 327	1 893 177	1 975 327	1 893 177	2 015 961	1 995 250
Balansomslutning, Tkr	2 103 837	2 067 895	2 103 837	2 067 895	2 188 494	2 163 315
Likvida medel, Tkr	34 032	58 154	34 032	58 154	81 149	43 058
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203
Överskottsgrad, %	69,1	68,6	68,4	68,4	70,2	64,6
Avkastning på Eget Kapital, %	0,08	1,01	2,51	1,22	3,76	0,82
Soliditet, %	44,6	45,4	44,6	45,4	44,0	43,8
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	52,1	51,9	52,1	53,4	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,43	2,34	2,56	2,30	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,51	2,28	2,51	2,28	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,17	0,18	0,38	0,35	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ****	0,01	0,14	0,35	0,17	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	13,68	13,68	13,68	13,68	14,03	14,00
NAV, kr/aktie	14,68	14,36	14,68	14,36	15,03	14,30

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

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

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

**** 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 räntebindningstider som rådde per den 30 juni 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 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 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 13 augusti 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

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 12 augusti 2025

Claes Olsson
Styrelsens ordförande

Peter Åman
Styrelseledamot

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Alexander Svedulf
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2025 apr–jun 3 mån	2024 apr–jun 3 mån	2025 jan–jun 6 mån	2024 jan–jun 6 mån	2024 jan–dec 12 mån
Hysesintäkter	41 188	39 340	81 611	77 961	157 728
Övriga intäkter	773	427	1 515	628	1 976
INTÄKTER	41 961	39 767	83 126	78 589	159 704
Driftskostnader	-7 610	-6 655	-17 182	-15 273	-29 409
Reparation och underhåll	-2 635	-3 190	-4 358	-4 310	-8 434
Fastighetsskatt	-1 413	-1 154	-2 277	-2 248	-4 252
Fastighetsadministration	-1 832	-1 773	-3 500	-3 435	-6 943
Fastighetskostnader	-13 490	-12 772	-27 317	-25 266	-49 038
DRIFTSÖVERSKOTT	28 471	26 995	55 809	53 323	110 666
Central administration	-8 281	-5 052	-13 396	-10 043	-19 388
Resultat från andelar i intresseföretag	128	-756	88	-949	-4 774
Finansiella intäkter	238	456	621	1 020	1 706
Finansiella kostnader	-8 628	-9 591	-17 247	-19 596	-38 263
FÖRVALTNINGSRESULTAT	11 928	12 052	25 875	23 755	49 947
Nedskrivning finansiella tillgångar	-1 000	–	-1 000	–	-1 211
Resultat från försäljning av intresseföretag	–	–	–	–	-8 150
Värdeförändring derivat	-10 147	-6 035	-10 561	-695	-8 932
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	524	6 480	2 120	3 499	35 548
RESULTAT FÖRE SKATT	1 305	12 497	16 434	26 559	67 201
Aktuell skatt	-1 242	-1 108	-2 743	-2 208	-5 320
Uppskjuten skatt	699	-1 879	10 170	-12 809	-25 973
PERIODENS RESULTAT	762	9 510	23 861	11 542	35 908
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	762	9 510	23 861	11 542	35 908
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,01	0,14	0,35	0,17	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 28 471 tkr (26 995) och för hela perioden januari-juni till 55 809 tkr (53 323), en förbättring med 4,7 procent jämfört med samma period föregående år.

De totala intäkterna för kvartalet uppgick till 41 961 tkr (39 767), varav hyresintäkterna uppgick till 41 188 tkr (39 340). För perioden januari-juni uppgick de totala intäkterna till 83 126 tkr (78 589), varav hyresintäkterna uppgick till 81 611 tkr (77 961). Ökningen beror främst på förvärv samt årlig indexuppräknig av hyror. Av den totala intäktsökningen på 4 537 tkr för perioden står nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter för 964 tkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 90,6 procent (94,8) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 93,4 procent (97,0).

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -13 490 tkr (-12 772) och för perioden januari-juni till -27 317 tkr (-25 266). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter är 1 020 tkr i ökade fastighetskostnader för perioden januari-juni 2025.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för årets andra kvartal uppgick till 11 928 tkr (12 052) och för januari-juni till 25 875 tkr (23 755), vilket är en förbättring med 8,9 procent jämfört med motsvarande period 2024.

Kvartalets kostnader för central administration uppgick till -8 281 tkr (-5 052) och för perioden januari-juni till -13 396 tkr (-10 043). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte direkt allokteras till fastighetsförvaltning. Det ingår även engångskostnader som avser organisationsförändringar föranledda av den kommande affären med Emilshus AB med 1 400 tkr (0).

Finansnettot för kvartalet uppgick till -8 390 tkr (-9 135) och för perioden januari-juni till -16 626 tkr (-18 576). 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 period 2024. Den totala räntebärande skulden uppgick per 30 juni 2025 till 1 026 180 tkr (986 581).

Resultat före skatt

Resultat före skatt för årets andra kvartal uppgick till 1 305 tkr (12 497) och för perioden januari-juni till 16 434 tkr (26 559).

Värdeförändringar på derivat uppgick till -10 147 tkr (-6 035) för kvartalet och för perioden januari-juni -10 561 tkr (-695). Hela värdeförändringen är orealiserad. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

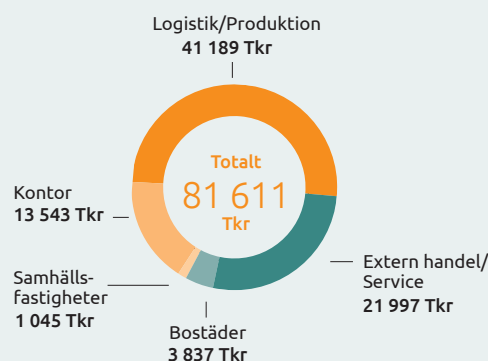
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till 524 tkr (6 480) för kvartalet och för hela perioden till 2 120 tkr (3 499). Värdeförändringen för kvartalet kan delas upp i 316 tkr (-215) i realiserade värdeförändringar och 208 tkr (6 696) i orealiserade värdeförändringar. För perioden januari-juni var fördelningen -2 303 (-11 354) i realiserade värdeförändringar och 4 423 tkr (14 853) 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 762 tkr (9 510) och periodens resultat uppgick till 23 861 tkr (11 542).

Skatt på kvartalets resultat uppgick till -543 tkr (-2 987) varav -1 242 tkr (-1 108) avser aktuell skatt och 699 tkr (-1 879) avser uppskjuten skatt. För perioden januari-juni uppgick den totala skatten till 7 427 tkr (-15 017) varav -2 743 tkr (-2 208) avser aktuell skatt och 10 170 tkr (-12 809) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	32 519	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	655 123	1 893 177	2 015 961
Maskiner och inventarier	334	426	543
Andelar i intresseföretag	5 152	16 564	5 064
Nyttjanderättstillgångar	3 574	2 502	4 352
Derivat	12 076	27 807	19 208
Övriga långfristiga fordringar	4 437	11 533	4 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	713 215	1 984 528	2 082 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	1 809	644	1 741
Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	1 320 204	–	–
Övriga fordringar	11 080	6 543	5 556
Skattefordran	3 515	2 354	–
Derivat	507	1 699	1 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 476	13 972	15 878
Likvida medel	34 032	58 154	81 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 390 623	83 366	106 310
SUMMA TILLGÅNGAR	2 103 837	2 067 895	2 188 494

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Tkr	2025-06-30	2024-06-30	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	351 016	350 785	375 151
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	938 126	937 895	962 261
SUMMA EGET KAPITAL	938 126	937 895	962 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	77 106	74 111	87 276
Räntebärande skulder till kreditinstitut	361 920	588 101	800 872
Derivat	4 222	2 348	2 272
Övriga skulder	3 336	2 531	3 962
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	446 584	667 091	894 382
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	7 771	398 480	275 566
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	656 489	–	–
Leverantörsskulder	17 965	11 514	12 622
Skatteskulder	–	–	2 218
Övriga skulder	1 746	17 964	7 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 156	34 951	33 574
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	719 127	462 909	331 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 103 837	2 067 895	2 188 494

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

Kommentarer Balansräkning

Fastighetsbestånd

Det totala värdet för fastigheterna uppgick till 1 975 327 tkr (1 893 177) per den 30 juni 2025, fördelat på Förvaltningsfastigheter 655 123 tkr (1 893 177) och Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning 1 320 204 tkr (0). Fördelningen mellan Förvaltningsfastigheter och Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning föranleds av försäljningen av fastigheter till Emilshus AB med beräknat tillträde den 1 september, se mer information under Redovisnings- och värderingsprinciper.

Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2025-06-30 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 2025-06-30. Av det totala beståndet har 14 procent värderats externt under perioden. 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 slutgiltig värdebedömning fastställs av Acrinovas styrelse. För mer information om tillvägagångssätt vid värderingar se Redovisnings- och värderingsprinciper sida 30.

Under kvartalet har inga förvärv eller avyttringar skett.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 30 juni till 5 152 tkr (16 564) 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 (11 533) per 30 juni 2025. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på det tidigare intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB delvis har amorterats av i samband med förvärvet av deras fastighet Malmö Utklippan 3 under 2024 och resterande del av fordran har skrivits av.

Övriga kortfristiga fordringar per 30 juni 2025 uppgick till 11 080 tkr (6 543).

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 34 032 tkr (58 154) per 30 juni.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2025 till 77 106 tkr (74 111), varav 7 237 tkr (11 593) utgjordes av uppskjuten skattefordran och 84 343 tkr (85 704) 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 ränteadragsbegränsningar.

Skulder

De totala räntebärande skulderna i koncernen uppgick 30 juni 2025 till 1 026 180 tkr (986 581), samtliga räntebärande skulder avsåg skulder till kreditinstitut. De räntebärande skulderna är uppdelade mellan räntebärande skulder 369 691 tkr (986 581) och räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning 656 489 tkr (0).

Ökningen av räntebärande skulder beror på upplåning vid förvärv, refinansiering av befintligt bestånd samt upplåning i samband med nyproduktion samtidigt som skulderna amorterats löpande. Dessutom har viss skuld lösts i samband med avyttring.

Belåningsgraden uppgick till 51,9 procent (52,1) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 50,2 procent (49,0). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 14.

Övriga långfristiga skulder uppgick per 30 juni till 3 336 tkr (2 531). Långfristiga leasingsskulder ingår i övriga långfristiga skulder med 2 290 tkr (1 348).

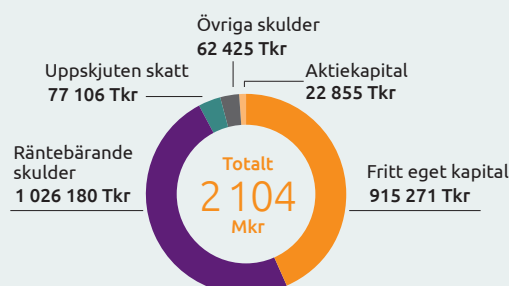
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 30 juni till 1 746 tkr (17 964) och minskningen beror till största delen på beslutad men ej utbetald utdelning i 2024. Kortfristiga leasingsskulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 1 284 tkr (1 154).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 938 126 tkr (937 895). Skillnaden i eget kapital beror på periodens redovisade resultat samt utdelning som beslutats och betalats ut under 2025 och 2024.

Soliditeten per 30 juni 2025 uppgick till 44,6 procent (45,4) och avkastning på eget kapital för perioden januari-juni 2,51 (1,22). NAV, kr/aktie, per 30 juni var 14,68 kr/aktie (14,36).

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			11 542	11 542
Nyemission				–
Utdelning			-20 570	-20 570
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	-20 570	-20 570
EGET KAPITAL 2024-06-30	22 855	564 255	350 785	937 895
SUMMA TOTALRESULTAT			24 366	24 366
Nyemission				–
Utdelning				–
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	–	–
EGET KAPITAL 2024-12-31	22 855	564 255	375 151	962 261
SUMMA TOTALRESULTAT			23 861	23 861
Nyemission				–
Utdelning			-47 996	-47 996
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	-47 996	-47 996
EGET KAPITAL 2025-06-30	22 855	564 255	351 016	938 126

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2025 apr–jun 3 mån	2024 apr–jun 3 mån	2025 jan–jun 6 mån	2025 jan–jun 6 mån	2024 jan–dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 305	12 497	16 434	26 559	67 201
Betald skatt	-2 243	-1 882	-7 711	-5 462	-3 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	10 803	6 494	10 036	3 644	-12 995
SUMMA	9 865	17 110	18 759	24 741	50 318
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL					
Förändring av rörelsefordringar	-8 131	-3 197	-10 101	24	5 129
Förändring av rörelseskulder	-1 650	4 989	5 393	6 590	5 615
SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	-9 781	1 792	-4 708	6 614	10 744
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	84	18 902	14 051	31 356	61 062
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Avyttring av fastigheter *	310	–	39 752	23 708	23 058
Förvärv av fastigheter	-209	-6 812	-3 809	-6 812	-61 808
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-28 238	-23 756	-50 829	-27 289	-48 530
Förändring av finansiella tillgångar	–	–	–	–	-475
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-28 137	-30 568	-14 886	-10 393	-87 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyupplåning räntebärande skulder	20 730	24 422	20 730	24 422	411 776
Amortering räntebärande skulder *	-11 939	-6 765	-18 417	-13 318	-319 105
Amortering leasingskuld	-246	-6 390	-599	-6 686	-7 317
Utdelning	-47 996	-10 285	-47 996	-10 285	-20 570
KASAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-39 451	983	-46 282	-5 867	64 784
PERIODENS KASSAFLÖDE	-67 504	-10 682	-47 117	15 096	38 091
Ingående likvida medel	101 536	68 836	81 149	43 058	43 058
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	34 032	58 154	34 032	58 154	81 149

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

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–juni 2025 var negativt och uppgick till -47 117 tkr (15 096).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 14 051 tkr (31 356) för hela perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -14 886 tkr (-10 393) för januari–juni. Avyttring av förvaltningsfastighet via

dotterbolag har påverkat kassaflödet positivt med 39 752 tkr (23 708). Investeringar i befintliga fastigheter samt nybyggnadsprojekt uppgick till -50 829 tkr (-27 289).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -46 282 tkr (-5 867) för perioden januari–juni varav utdelning till aktieägare uppgick till -47 996 tkr (-10 285).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2025 jan-jun 6 mån	2024 jan-jun 6 mån	2024 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	2 547	2 223	3 972
INTÄKTER	2 547	2 223	3 972
Övriga externa kostnader	-4 448	-3 900	-7 544
Personalkostnader	-4 844	-4 055	-7 013
KOSTNADER	-9 292	-7 955	-14 557
RÖRELSERESULTAT	-6 745	-5 732	-10 585
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 000	–	-13 701
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	–	-5 800	-5 800
Resultat från andelar i koncernföretag	26 448	–	–
Värdeförändring finansiell fordran	–	–	-1 211
Värdeförändring derivat	-1 950	1 803	1 879
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 745	14 140	26 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 421	-5 665	-10 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	21 077	-1 254	-13 271
Bokslutsdispositioner	–	–	10 500
RESULTAT FÖRE SKATT	21 077	-1 254	-2 771
Aktuell skatt	–	-571	-4
Uppskjuten skatt	402	-371	-387
PERIODENS RESULTAT	21 479	-2 196	-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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	313 132	566 263	616 879
Andelar i intresseföretag	4 581	17 807	4 581
Övriga långfristiga fordringar	4 437	9 961	4 537
Uppskjuten skattefordran	870	484	468
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	323 020	594 515	626 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	323 020	594 515	626 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar	18	75	15
Fordringar hos koncernföretag	473 466	167 838	174 518
Skattefordran	734	177	471
Övriga fordringar	1 414	207	1 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 193	5 225	3 931
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	481 825	173 522	180 371
Kassa och bank	29 400	53 549	65 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	511 224	227 071	245 478
SUMMA TILLGÅNGAR	834 244	821 586	871 943

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2025-06-30	2024-06-30	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	-115 235	-64 075	-64 074
Periodens resultat	21 479	-2 196	-3 162
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	469 222	496 707	495 742
SUMMA EGET KAPITAL	492 077	519 562	518 596
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristig skuld derivat	4 222	2 348	2 273
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	4 222	2 348	2 273
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	333 869	287 395	349 028
Leverantörsskulder	781	599	301
Övriga skulder	231	10 540	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 064	1 143	1 520
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	337 945	299 677	351 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	834 244	821 586	871 943

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–juni 2025 uppgick till 2 547 tkr (2 223) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till 21 479 tkr (-2 196). Periodens resultat är positivt påverkat av utdelning från koncernföretag.

Finansiella anläggningstillgångar per 30 juni uppgick till 323 020 tkr (594 515), minskningen beror på omstrukturering i företagsstrukturen som ett led i affären med Emilshus AB.

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 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. 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.

Segmentrapportering

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.

Driftsoverskott

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 delårsboksletets 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.

Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning

Acrinova AB (publ) har under andra kvartalet 2025 ingått avtal med Emilshus AB avseende avyttring av cirka 66 procent av bolagets totala fastighetsinnehav. Acrinova AB (publ) beräknas frånträda merparten av fastigheterna den 1 september 2025.

I enlighet med IFRS 5 har förvaltningsfastigheterna och de räntebärande skulderna hänförliga till dessa förvaltningsfastigheter klassificerats som tillgångar respektive skulder som innehas för försäljning per balansdagen. Det verkliga värdet för de aktuella förvaltningsfastigheterna och de räntebärande skulderna avseende förvaltningsfastigheterna redovisas separat i balansräkningen.

Övriga upplysningar

Hyresintäkter

Kontrakts-förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-årsvärde	Andel av värdet
2025	37	11 116 811	7%
2026	72	21 003 232	14%
2027	32	23 214 435	16%
2028	25	20 258 970	14%
2029	10	16 260 939	11%
2030+	28	56 803 022	38%
Summa	204	148 657 409	100%
Tillsvaidarekontrakt	74	7 409 493	

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 jämfört med samma period föregående år har resulterat i ett högre marknadsvärde på fastigheterna. Även förändringar i avkastningskraven mellan åren har haft en påverkan på fastighetsvärdena. För mer information kring värdering, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 30 samt årsredovisning 2024.

Avkastningskrav per 2025-06-30

Fastighetstyp	Direktavkastnings-krav initialt, %	Direktavkastnings-krav restvärde, %
Extern handel/service	5,30–8,71	5,96–7,25
Bostäder	4,30–4,80	4,53–4,60
Kontor	5,56–7,92	5,38–6,95
Logistik/produktion	4,67–8,40	6,25–8,19

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
Logistik/produktion	4,67–8,40	6,25–7,90

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 30 juni 2025 var 8 360 tkr. Värdet per 31 december 2024 var 18 921 tkr, vilket totalt ger en realiserad värde-förändring för januari–juni 2025 på -10 561 tkr (-695). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen på egna rader som långfristig fordran med 12 076 tkr (27 807) och kortfristig fordran med 507 tkr (1 699) samt under långfristiga skulder med -4 222 tkr (-2 348).

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–juni 2025 har det aktiverats 36 tkr (0) i räntor för pågående projekt.

Tomträttsavgäld

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomt-rättsavgälder. Dessa kostnader uppgår för perioden januari–juni 2025 till 90 tkr (353). 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 333 tkr (372) betalats ut för perioden januari–maj till bolagets tidigare styrelseordförandes bolag. Under januari–juni 2025 har Acrinova sålt tjänster för 90 tkr (90) till ett intressebolag.

Medarbetare

Per 30 juni 2025 var antalet anställda 8 st (8) varav 5 st kvinnor (5).

Avrundningar

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

Jämförelsetal

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–juni 2024 och för balansposter 30 juni 2024.

Kommande transaktion

Den 4 april offentliggjorde Acrinova att bolaget ingått avtal med Emilshus AB avseende avyttring av 66,3 procent av bolagets totala fastighetsinnehav, sett till bokfört värde per 31 december 2024. Per den 30 juni 2025 utgör avyttringen 66,8 procent av bolagets redovisade fastighetsvärde. Acrinova beräknas frånträda merparten av fastigheterna i affären senast den 1 september 2025, med undantag för tre fastigheter 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 inskriv-na tomträttsinnehavare, och vars enda tillgångar består av fastigheter-na. Fastigheterna utgörs huvudsakligen av lager och industrilokaler och omfattar en sammanlagd total uthyrningsbar yta om cirka 124 000 kvm. Fastigheternas årliga hyresvärde beräknas uppgå till cirka 124 Mkr.

Händelser efter balansdagen

Den 15 juli meddelar Acrinova att The Ice Cooperation Nordic AB tecknat ett treårigt avtal avseende kontor, lager och produktion på fastigheten Rausgård 20 i Helsingborg.

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–juni 2025.

Tkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Överskottsgrad, %*						
Driftsöverskott	28 471	26 995	55 809	53 323	110 666	92 641
Hysesintäkter	41 188	39 340	81 611	77 961	157 728	143 345
	69,1%	68,6%	68,4%	68,4%	70,2%	64,6%
Avkastning på eget kapital, %						
Årets resultat efter skatt	762	9 510	23 861	11 542	35 908	7 764
Genomsnittligt eget kapital	961 743	943 425	950 194	942 409	954 592	944 109
	0,08%	1,01%	2,51%	1,22%	3,76%	0,82%
Soliditet, %						
Eget kapital	938 126	937 895	938 126	937 895	962 261	946 923
Balansomslutning	2 103 837	2 067 895	2 103 837	2 067 895	2 188 494	2 163 315
	44,6%	45,4%	44,6%	45,4%	44,0%	43,8%
Belåningsgrad fastigheter, %						
Räntebärande skulder	1 026 180	986 581	1 026 180	986 581	1 076 438	1 092 317
Fastighetsvärde ***	1 975 327	1 893 177	1 975 327	1 893 177	2 015 961	1 995 250
	51,9%	52,1%	51,9%	52,1%	53,4%	54,7%
Nettobelåningsgrad fastigheter %						
Räntebärande skulder	1 026 180	986 581	1 026 180	986 581	1 076 438	1 092 317
Återläggning av likvida medel	-34 032	-58 154	-34 032	-58 154	-81 149	-43 058
Fastighetsvärde ***	1 975 327	1 893 177	1 975 327	1 893 177	2 015 961	1 995 250
	50,2%	49,0%	50,2%	49,0%	49,4%	52,6%
Räntetäckningsgrad, ggr **						
Förvaltningsresultat	11 928	12 052	25 875	23 755	49 947	38 935
Räntenetto	-8 390	-9 135	-16 626	-18 576	-36 557	-33 653
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	45	146	90	353	427	829
Räntenetto exkl tomträtt	-8 345	-8 989	-16 536	-18 223	-36 130	-32 824
	2,43	2,34	2,56	2,30	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**						
Förvaltningsresultat	52 067	46 178	52 067	46 178	49 947	38 935
Räntenetto	-34 607	-36 840	-34 607	-36 840	-36 557	-33 653
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	164	767	164	767	427	829
Räntenetto exkl tomträtt	-34 443	-36 073	-34 443	-36 073	-36 130	-32 824
	2,51	2,28	2,51	2,28	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**						
Förvaltningsresultat	11 928	12 052	25 875	23 755	49 947	38 935
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203
	0,17	0,18	0,38	0,35	0,73	0,58
Periodens resultat, kr/aktie						
Årets resultat efter skatt	762	9 510	23 861	11 542	35 908	7 764
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203
	0,01	0,14	0,35	0,17	0,52	0,11
Eget kaital, kr/aktie						
Eget kapital	938 126	937 895	938 126	937 895	962 261	946 923
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 658 203
	13,68	13,68	13,68	13,68	14,03	14,00
NAV, kr/aktie						
Eget kapital	938 126	937 895	938 126	937 895	962 261	946 923
Uppskjuten skatt	77 106	74 111	77 106	74 111	87 276	61 303
Derivat	-8 361	-27 158	-8 361	-27 158	-18 922	-27 853
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156
	14,68	14,36	14,68	14,36	15,03	14,30

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

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

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

Fastighetsinformation

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

Fastighet	Yta, kvm	Ledig yta	Hyresvärde	Outhyrt, kr	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 877 298	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	830	5 186 219	1 147 738	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	1 840	3 458 319	1 840 000	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	6 732	8 573 645	4 214 938	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	42	1 368 660	68 433	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	384	21 438 368	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	4 988 828	628 821	Extern handel och Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 587 980	0	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	8 817 553	0	Logistik/produktion
Landskrona Förrådet 12	15 840	5 378	8 478 970	2 743 755	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	909	7 756 497	1 489 627	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	0	1 834 379	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150	1 013	6 060 541	443 192	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 Hjärup 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	252	1 918 452	158 711	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	359	6 187 309	599 904	Bostäder
Örkellunga Östra Språng 6:7	0	0	1 499 334	0	Extern handel och Service
SUMMA	162 774	25 139	172 340 238	16 273 336	



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