



Q3

JANUARI–SEPTEMBER 2025

Delårsrapport

Acrinova AB (publ)

Acrinova på en minut

Acrinova är ett kunskapsdrivet projekt- och fastighetsbolag, verksamt i södra Sverige med fokus på västra Skåne. Denna dynamiska tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

Vår strategiska inriktning är att äga, bygga samt utveckla fastigheter med hög värdepotential och avkastning. Tillväxt- och avkastningsstrategin innebär att vi investerar i fastigheter som rymmer främst industri och lager men även extern handel och service, kontor och samhällsfunktioner på attraktiva lägen som passar de långsiktigt stabila hyresgäster vi vill samarbeta med. Projekt och nyproduktion kan även innefatta till exempel bostäder med avsikt att säljas för att ta hem projektvinsten.

Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är framgångsfaktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen.

Hållbarhet löper som en grön tråd genom hela Acrinovas verksamhet. Vår nollvision säkerställer att nya fastigheter byggs för att vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Vi arbetar också löpande för att energianpassa befintliga fastigheter samt för att minska deras klimatavtryck, allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

FASTIGHETER

11 stycken

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

85,4 procent

BÖRSVÄRDE

809 miljoner kr

HYRESINTÄKTER

154 miljoner kr,
rullande
12 månader

FASTIGHETSVÄRDE

0,8 miljarder kr

UTHYRNINGSBAR YTA

49 000 kvm

SUBSTANSVÄRDE

923 miljoner kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

5,8 år

AFFÄRSIDÉ

Acrinova ska äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbara värden med hög avkastning.

Genom fastighetsutveckling och tydligt miljöarbete är vi en välkänd aktör som skapar värde för hyresgäster, ägare, medarbetare och miljön. Vår strävan efter utveckling, ökat fastighetsvärde och avkastning gör Acrinova till en attraktiv investeringsmöjlighet.

VISION

Att vara en av de främsta högavkastande värdebyggarna.

KVARTALETS HÖJDPUNKTER Q3

- I september slutför Acrinova den största försäljningen i bolagets historia. Försäljningen omfattar 35 fastigheter, motsvarande cirka 66 procent av bolagets fastighetsbestånd, till ett underliggande fastighetsvärde om 1,4 miljarder kronor.
- Affären markerar ett tydligt steg i bolagets strategi att fokusera på projekt- och fastighetsutveckling i egen regi och frigör kapital för att vidareutveckla portföljen och stärka positionen inom utvecklingssegmentet.
- Efter affärens slutförande kallar styrelsen till extra bolagsstämma som beslutar om ett frivilligt inlösenprogram omfattande drygt en tredjedel av utestående aktier i bolaget.

JANUARI–SEPTEMBER 2025 I KORTHET

Hysesintäkter uppgick till

113 861 tkr
(117 112)

Driftsöverskottet uppgick till

70 631 tkr
(84 216)

Förvaltningsresultatet uppgick till

32 460 tkr
(39 035)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

41 030 tkr
(24 306)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,60 kr
(0,35)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

2,48 ggr
(2,30)

FINANSIELLA NYCKELTAL	jul–sep 2025	jul–sep 2024	jan–sep 2025	jan–sep 2024	2024
Hysesintäkter, Tkr	32 251	39 151	113 861	117 112	157 728
Driftsöverskott, Tkr*	14 821	30 894	70 631	84 216	110 666
Förvaltningsresultat, Tkr**	6 585	15 280	32 460	39 035	49 947
Periodens resultat efter skatt, tkr	17 168	12 764	41 030	24 306	35 908
Fastighetsvärde, verkligt värde, tkr***	813 126	1 934 780	813 126	1 934 780	2 015 961
Balansomslutning, tkr	1 379 714	2 088 795	1 379 714	2 088 795	2 188 494
Likvida medel, tkr	508 671	58 434	508 671	58 434	81 149
Överskottsgrad, %	46,0	78,9	62,0	71,9	70,2
Avkastning på eget kapital, %	1,86	1,35	4,39	2,56	3,76
Soliditet, %	65,8	45,5	65,8	45,5	44,0
Belåningsgrad fastigheter, %	51,0	51,6	51,0	51,6	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,66	2,69	2,58	2,43	2,38
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 MÅN **	2,48	2,30	2,48	2,30	2,38
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,10	0,22	0,47	0,57	0,73
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning****	0,25	0,19	0,60	0,35	0,52
Eget kapital, kr/aktie	13,23	13,86	13,23	13,86	14,03
Nav, kr/aktier	13,46	14,80	13,46	14,80	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–Q3

PERIODENS HÄNDELSE

Q1

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.

Q2

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. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 1,4 miljarder kronor.

14 april meddelar Acrinova att bolaget förvärvat fastigheten Landskrona Konstakaren 4.

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.

Q3

16 juli meddelar Acrinova att The Ice Cooperation Nordic AB tecknat ett treårigt avtal avseende lokaler på fastigheten Rausgård 20 i Helsingborg.

5 augusti meddelar Acrinova att bolagets riktlinjer kring biologisk mångfald uppdaterats med ett tydligare fokus på att premiera inhemsk flora.

13 augusti offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – juni 2025.

1 september meddelas att Acrinova AB (publ) slutfört den tidigare aviserade försäljningen till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ). Affären omfattar 35 fastigheter, motsvarande cirka 66 procent av Acrinovas nuvarande fastighetsbestånd, till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 1,4 miljarder kronor. Acrinova

har frånträtt 32 av de 35 fastigheter i affären. För de tre återstående fastigheterna pågår färdigställande av projekt innan tillträde sker, vilket beräknas äga rum kring årsskiftet 2025/2026.

2 september publicerar Acrinova kallelse till extra bolagsstämma i Acrinova AB (publ) i Malmö den 25 september 2025.

2 september offentliggörs att styrelsen i Acrinova föreslår frivilligt inlösenprogram av aktier och fastställer avstämningsdag för andra delen av den utdelning som beslutades av årsstämman 2025

25 september 2025 hölls en extra bolagsstämma där beslut fattades om inlösenprogrammet samt fondemission för att återställa bolagets aktiekapital efter inlösen.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

1 oktober offentliggörs att Acrinova, tillsammans med PJ CH Invest AB, startar Acrihub AB. Ett bolag vars syfte är att bygga en stark plattform (hubb) för investeringar i fastigheter.

3 oktober meddelar Acrinova att hyresgästen Max Burgers öppnat på fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg. Den tidigare handelsfastigheten har anpassats till restaurang med avhämtning.

21 oktober meddelar Acrinova utfallet i det frivilliga inlösenprogrammet. Efter fullföljandet kommer det totala antalet aktier att uppgå till 43 537 242 aktier, varav 15 039 111 A-aktier och 28 498 131 B-aktier.

14 november meddelar Acrinova att bolaget ingått avtal om förvärv av fastigheten Flygbilden 1 i Malmö. Fastigheten förvärvas med ett underliggande fastighetsvärde om 19,5 mkr, med tillträde den 14 november.

Starkt avslut på en avgörande affär

Det tredje kvartalet är ett starkt kvitto på hur Acrinova skapar värde. Under kvartalet har vi slutfört den största affären i bolagets historia. Försäljningen bekräftar att det finns hög kvalitet och stort värde i det vi uppför och förvaltar samt att vi arbetar med robusta värderingar. Försäljningen är ett resultat av ett långsiktigt och metodiskt arbete från vår personal, ett arbete jag är mycket stolt över.



Kvartalet i siffror

Försäljningen av 32 fastigheter har gett en positiv resultateffekt på 49,9 mkr, bolaget har använt delar av överskottet till nedskrivning av en goodwillpost på 32,5 mkr. Driftsöverskott och förvaltningsresultat är lägre än förra året till följd av att intäkter och överskott från de sålda bolagen saknas från och med 1 september jämfört med förra året. Resultatet är också påverkat av de engångskostnader som bolaget åtagit sig att utföra inför avyttringen.

Transaktion som möjliggör

I september genomfördes avyttringen av 35 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,4 miljarder

kronor. 32 av dessa har redan tillträtts av köparen och resterande tre följer efter färdigställande av pågående projekt. Transaktionen innebär att Acrinova realiserar värden som nu kommer våra aktieägare till del, både genom extra utdelning och det frivilliga inlösenprogram som styrelsen föreslagit.

Framdrift i projekten

Parallellt med avyttringen har vi fortsatt arbeta med våra utvecklingsprojekt. I Rausgård har vi tecknat ett nytt treårigt hyresavtal för kontor, produktion och lager. I Hjärrup pågår detaljplaneändring för framtida exploatering och i Landskrona har vi förvärvat fastigheten Konståkaren 4, obebyggd mark med

god potential för kommande projekt. Vi ser framdrift i våra arbeten och har en tydlig riktning framåt.

Under kvartalet har vi anpassat organisationen till vår nya storlek och inriktning. Ledningsgruppen har effektiviserats, och vi välkomnar Cecilia Randau som ny CFO. Vår organisation är nu tydligt fokuserad mot framtida tillväxt, projektutveckling och värdeskapande. Vårt hållbarhetsarbete fortsätter att utvecklas, bland annat genom uppdaterade riktlinjer för biologisk mångfald i våra nybyggnadsprojekt.

Framåtblick

Acrinova står finansiellt starkt och strategiskt positionerat. Vi har kapacitet och är redo att starta nya projekt och genomföra förvärv i den takt vi själva är nöjda med. Vi söker nästa investering med gott tålamod. Vi bygger vidare på en tydlig grund, med fokus på avkastning, värde och långsiktig utveckling. Acrinova fortsätter framåt.

Ulf Wallén, VD

Fastighetsbestånd

Acrinova står finansiellt starkt och strategiskt väl positionerat efter bolagets avyttring av 35 fastigheter under hösten 2025. Acrinova fortsätter framåt och påbörjar en ny resa, med fortsatt fokus på projektutveckling och nya strategiska förvärv. Vi fortsätter att investera långsiktigt i södra Sverige, med tyngdpunkt på västra Skåne.

Basen i Acrinovas fastighetsbestånd kommer fortsatt att vara förvaltningsfastigheter med mindre investeringsbehov, som ger oss stabila kassaflöden och långsiktiga hyresgäster.

I fastighetsbeståndet finns även fastighetsobjekt som har stor utvecklingspotential. Det kan vara vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov, som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Utvecklingen av fastigheten sker i nära samarbete med övriga intressenter för att skapa långsiktigt hållbara värden för både fastigheten, platsen och hyresgästen.

Nyproduktion och projekt är fortsatt en viktig del i Acrinovas framtida utveckling. Vi arbetar med hela kedjan inom Fastighetsutveckling, från modernisering av befintliga byggnader till nyproduktion med tydlig miljö- och hållbarhetsprofil i linje med vår Nollvision. Genom åren har vi genomfört flertalet projekt inom lager, logistik, handel och bostäder. Med god marknadskännedom och nära relationer till långsiktiga hyresgäster skapar vi fastigheter som förenar funktion, högt ställda miljökrav och affärsnytta.



Förvaltningsfastigheter

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

Förädlingsfastigheter

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

Projektfastigheter

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

VÅRA FASTIGHETER

Fastighetsbeståndet i siffror*

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

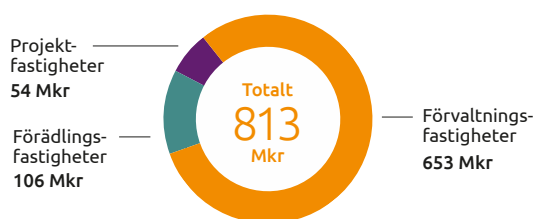
Tkr	jan-sep 2025	jan-sep 2024	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Verkligt värde per 1 januari	2 015 961	1 995 250	1 995 250	1 854 325
Förvärv	3 809	20 910	79 410	–
Investeringar	75 807	39 181	46 510	148 917
Försäljningar	-1 282 410	-151 500	-151 500	–
Omklassificering	–	–	–	9 974
Orealiserade värdeförändringar	-41	30 939	46 291	-17 966
Verkligt värde vid periodens utgång	813 126	1 934 780	2 015 961	1 995 250

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL **

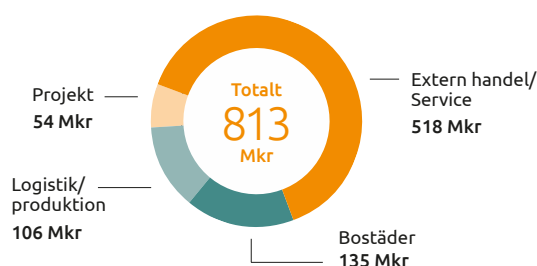
Fastighetsrelaterade nyckeltal – totalt fastighetsbestånd	30 sep 2025				2024	2023	2022
	Förvaltnings- fastigheter	Förädlings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt			
Uthyrningsgrad, yta %	90,5	43,4	–	71,9	87,1	91,1	89,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	54,7	–	85,4	93,3	94,0	92,9
Hysesvärde, Mkr	48,4	13,1	–	61,5	177,4	168,6	142,8
Hysesintäkt, Mkr	45,4	7,2	–	52,6	165,5	158,4	132,6
Uthyrningsbar yta	29 606	19 272	–	48 878	164 286	158 474	148 415
Ledig yta, kvm	2 818	10 903	–	13 721	21 146	14 062	15 634
Verkligt värde, Mkr	653,1	106,0	54,0	813,1	2 016,0	1 995,3	1 854,3
Antal fastigheter	7	3	1	11	44	40	40
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,4	2,3	–	5,8	5,1	5,3	5,7

** Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 29.

FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE

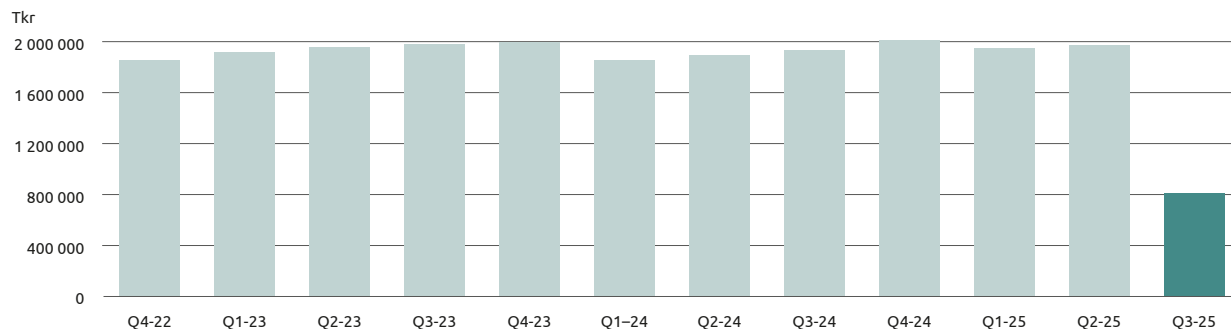


FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



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

FASTIGHETSVÄRDE*



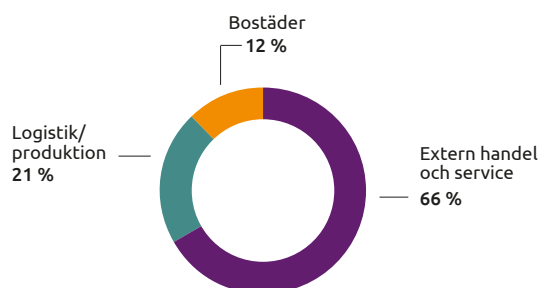
* Redovisad fastighetsinformation inkluderar även de fastigheter som innehas för försäljning.

VÅRA FASTIGHETER

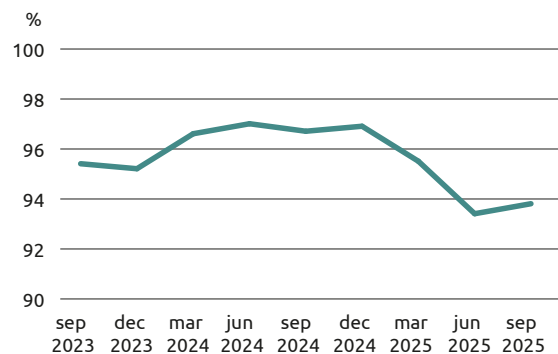
Hyresgäster

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

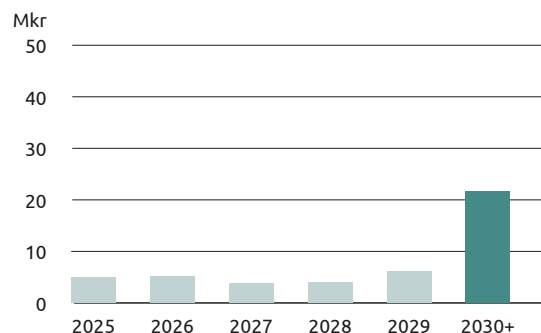
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

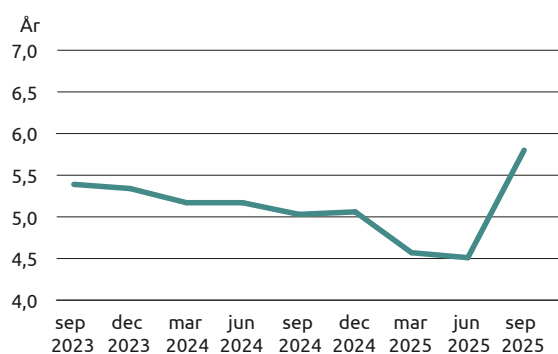


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 6 966 088 kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID



Informationen om Acrinovas hyresgäster inkluderar även data för de fastigheter som innehas för försäljning under Q4 2025 respektive Q1 2026.



VÅRA FASTIGHETER

Projektutveckling med nollvision

Acrinova har högt ställda miljömålsättningar. Våra nyproducerade fastigheter byggs efter vår nollvision och i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver. Det innebär bland annat miljökrav på materialval och transporter redan i byggfasen och att husen så långt det är möjligt ska ha fossilfri drift och vara självförsörjande på energi – allt för att minska klimatavtrycket. 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 har utvecklats med restaurang och drive-through för hyresgästen Max Burgers. Projektet färdigställdes under september 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 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 30 sep**
				Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	
Helsingborg Rausgård 20*	Lager/logistik	Planering	–	2 800	–	6 050
Landskrona Segelflygaren 7	Lager/logistik	Pågående	Kvartal 4 2025	3 154	59 000	42 860
Landskrona Konståkaren 4	Lager/logistik	Framtida projekt	–	–	–	3 809
Staffanstorp Hjärup 4:6*	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	1 390
Staffanstorp Sockerstan	Bostäder	Framtida projekt	–	7 000	–	315
Div mindre projekt		Framtida projekt	–	–	–	102
Summa				42 954	59 000	54 526

* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart.

** Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övervärde vid färdigställande avräknas 50 procent vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt så fort hyresavtal är signerat. Övriga 50 procent 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.

Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 30 september 2025 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 414 521 tkr (997 878). Samtliga räntebärande skulder per 30 september 2025 var lån från kreditinstitut. Den nettoräntebärande skulden var -94 150 tkr (939 444).

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och hade per den 30 september 2025 en snittränta på 2,97 procent (3,74) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 51,0 procent (51,6) per 30 september 2025. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till -11,6 procent (48,6) och likvida medel uppgick till 508 671 tkr (58 434) per 30 september 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 2025-09-30
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,8 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	2,1%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,8 år
Andel räntejusteringar inom 1 år	< 60%	36,1%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	11,9%
Antal kreditgivare	>1 st	5 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) 95,1 procent (59,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,8 år (2,7 år).

Räntebindning

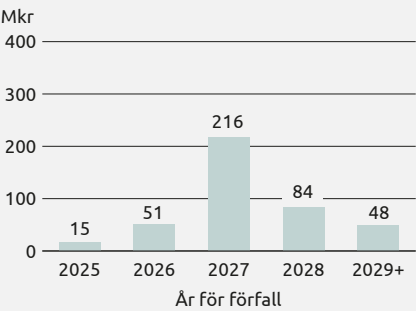
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning 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 2,97 procent (3,74) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,8 år (2,4 år).

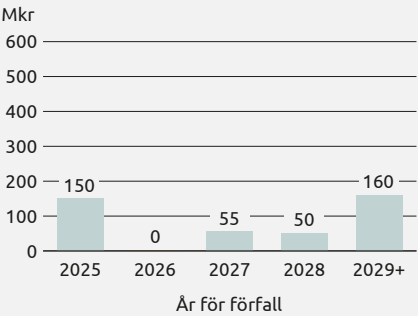
Finansiella riskbegränsningar

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) – långsiktigt ej mindre än 2 ggr, belåningsgrad – långsiktigt ej över 63 procent och soliditet – långsiktigt minst 30 procent. Per 30 september 2025 var räntetäckningsgraden 2,48 ggr (2,30), belåningsgrad 51,0 procent (51,6) och soliditet 65,8 procent (45,5).

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



Aktien och ägarförteckning

A-aktier och B-aktier

Acrinova har två aktieslag, A-och B-aktier, sedan den extra bolagsstämma 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 2025-09-30 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 13,95 kr den 5 september och den lägsta var 11,81 kr den 5 augusti. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var 12,27 kr den 5 september och lägsta var 10,97 kr den 18 september. Sista stängningskurs den 30 september var 12,95 kr (ACRI A) och

11,19 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 809 Mkr per 30 september 2025. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktie) uppgick till 13,46 kr per aktie (14,80) och totalt till 923 Mkr (1 015).

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, den första utbetalningen genomfördes i maj 2025 och den andra i september 2025.

Vid en extra bolagsstämma den 25 september 2025 beslutades det om ett frivilligt inlösenprogram i syfte att skifta ut likvida medel till Bolagets aktieägare. Detta har kommunicerats via en kommuniké den 25 september 2025. Inlösenprogrammet har avslutats och minskningen av antalet aktier har registrerats.

Optionsprogram

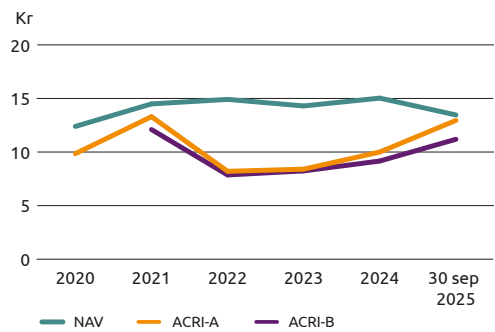
Acrinova har inga utestående optionsprogram.

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

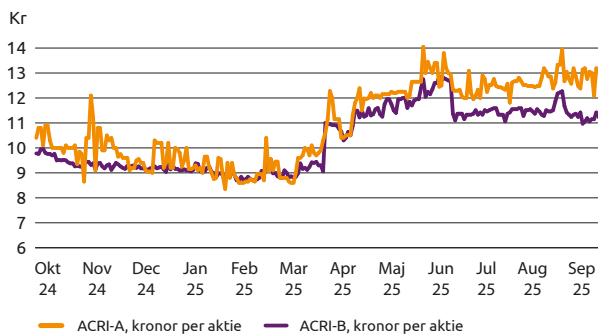
Data per aktie	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	2024	2023
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,10	0,22	0,47	0,57	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,25	0,19	0,60	0,35	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	13,23	13,86	13,23	13,86	14,03	14,00
NAV, kr/aktie	13,46	14,80	13,46	14,80	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 2025-09-30



BÖRSUTVECKLING 2024-10-01-2025-09-30



Aktieägarlista 2025-09-30

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 STADSBYGGEN I NACKA STRAND AB	3 202 040	5 713 685	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 615 895	1 239 795	6,2	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	1 057 455	2,6	2,4
ADB INVEST AKTIEBOLAG	555 269	1 220 415	2,4	2,6
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	575 000	450 000	2,2	1,5
EWERLOF, MARIA	533 049	31 355	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGS AKTIEBOLAG	444 700	780 944	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	401 708	340 635	1,5	1,1
ÖVRIGA (ca 2 910 ST)	5 981 191	19 462 837	28,1	37,1
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	30 sept 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Hyresvärde	65 607	178 300	177 224	178 194	169 166	166 289	163 799
Vakanser	-8 952	-16 273	-14 223	-11 958	-8 653	-8 675	-7 789
Hyresintäkter	56 655	162 027	163 000	166 236	160 513	157 614	156 010
Fastighetskostnader	-20 938	-49 557	-50 309	-50 340	-53 316	-52 424	-52 424
Driftsöverskott	35 717	112 470	112 691	115 896	107 197	105 190	103 586
Central administration	-11 670	-20 022	-21 772	-21 772	-20 150	-20 136	-20 136
Finansnetto	-13 511	-35 702	-35 270	-36 914	-37 289	-35 960	-36 567
FÖRVALTNINGSRESULTAT	10 536	56 746	55 649	57 210	49 758	49 094	46 883

Intjäningsförmågan per 30 september inkluderar även intjäningsförmåga för de fastigheter som säljs i Q4 2025 och Q1 2026. Intjäning för de fastigheter som säljs beräknas till 7,4 mkr.

Flerårsöversikt

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

Finansiella nyckeltal	jul-sep 2025	jul-sep 2024	jan-sep 2025	jan-sep 2024	2024	2023
Hyresintäkter, Tkr	32 251	39 151	113 861	117 112	157 728	143 345
Driftsöverskott, Tkr*	14 821	30 894	70 631	84 216	110 666	92 641
Förvaltningsresultat, Tkr**	6 585	15 280	32 460	39 035	49 947	38 935
Periodens resultat efter skatt, Tkr	17 168	12 764	41 030	24 306	35 908	7 764
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr ***	813 126	1 934 780	813 126	1 934 780	2 015 961	1 995 250
Balansomslutning, Tkr	1 379 714	2 088 795	1 379 714	2 088 795	2 188 494	2 163 315
Likvida medel, Tkr	508 671	58 434	508 671	58 434	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, %	46,0	78,9	62,0	71,9	70,2	64,6
Avkastning på Eget Kapital, %	1,86	1,35	4,39	2,56	3,76	0,82
Soliditet, %	65,8	45,5	65,8	45,5	44,0	43,8
Belåningsgrad fastigheter, %	51,0	51,6	51,0	51,6	53,4	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,66	2,69	2,58	2,43	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,48	2,30	2,48	2,30	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,10	0,22	0,47	0,57	0,73	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ****	0,25	0,19	0,60	0,35	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie	13,23	13,86	13,23	13,86	14,03	14,00
NAV, kr/aktie	13,46	14,80	13,46	14,80	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.

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 september 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 495 tkr kronor på årsbasis.

Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet, vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen. Inga övriga väsentliga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2024.

Granskning

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 november 2025.

Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90
ulf.wallén@acrinova.se

Cecilia Randau, CFO

076 558 09 98
cecilia.randau@acrinova.se

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025	2026-02-27
Årsredovisning 2025	2026-04-01
Kvartalsrapport Q1 2026	2026-05-05
Årsstämma 2026	2026-05-06
Kvartalsrapport Q2 2026	2026-08-13
Kvartalsrapport Q3 2026	2026-11-05
Bokslutskommuniké 2026	2027-02-26

Avlämnande av delårsrapport

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

Malmö den 24 november 2025

Claes Olsson
Styrelsens ordförande

Peter Åman
Styrelseledamot

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Alexander Svedulf
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Acrinova AB (publ) per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Helsingborg den 24 november 2025

LR Revision & Redovisning Helsingborg AB

Martin Bengtsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2025 jul-sep 3 mån	2024 jul-sep 3 mån	2025 jan-sep 9 mån	2024 jan-sep 9 mån	2024 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	32 251	39 151	113 861	117 112	157 728
Övriga intäkter	52	739	1 568	1 367	1 976
INTÄKTER	32 303	39 890	115 429	118 479	159 704
Driftskostnader	-7 278	-5 279	-24 460	-20 552	-29 409
Reparation och underhåll	-7 916	-1 489	-12 274	-5 799	-8 434
Fastighetsskatt	-1 147	-872	-3 424	-3 120	-4 252
Fastighetsadministration	-1 141	-1 356	-4 640	-4 792	-6 943
Fastighetskostnader	-17 482	-8 996	-44 798	-34 263	-49 038
DRIFTSÖVERSKOTT	14 821	30 894	70 631	84 216	110 666
Central administration	-4 313	-4 326	-17 709	-14 369	-19 388
Resultat från andelar i intresseföretag	83	-2 227	170	-3 176	-4 774
Finansiella intäkter	932	413	1 553	1 433	1 706
Finansiella kostnader	-4 938	-9 474	-22 185	-29 069	-38 263
FÖRVALTNINGSRESULTAT	6 585	15 280	32 460	39 035	49 947
Nedskrivning goodwill	-32 519	–	-32 519	–	–
Nedskrivning finansiella tillgångar	–	–	-1 000	–	-1 211
Resultat från försäljning av intresseföretag	–	–	–	–	-8 150
Hysesgaranti	-7 447	–	-7 447	–	–
Värdeförändring derivat	-1 001	-14 987	-11 562	-15 682	-8 932
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-2 195	16 697	-75	20 196	35 548
RESULTAT FÖRE SKATT	-36 577	16 990	-20 143	43 549	67 201
Aktuell skatt	-159	-2 211	-2 901	-4 420	-5 320
Uppskjuten skatt	53 904	-2 015	64 074	-14 823	-25 973
PERIODENS RESULTAT	17 168	12 764	41 030	24 306	35 908
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	17 168	12 764	41 030	24 306	35 908
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,25	0,19	0,60	0,35	0,52

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

Kommentarer Resultat

Som tidigare kommunicerats har Acrinova per den 1 september avyttrat 32 av bolagets totalt 43 fastigheter, vilket har gett en positiv resultateffekt på 49,9 mkr. Den omfattande avyttringen har påverkat jämförelsetalen mellan åren, såväl i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödet samt övriga nyckeltal. Under kvartal 4 2025 och kvartal 1 2026 kommer ytterligare tre fastigheter att avyttras kopplade till samma affär.

Januari-september 2025

Intäkter

De totala intäkterna för perioden januari till september 2025 minskade med 3 050 tkr (-2,6%) och uppgick till 115 429 tkr (118 479). Förändringen av intäkterna är hänförlig till förvärv och avyttringar under perioden, årlig indexuppräkning samt förändring av vakanser. Av den totala intäktsminskningen på 3 050 tkr svarar nettoeffekten av förvärv och avyttringar för 1 412 tkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 85,4 procent (94,9) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheter uppgick till 93,8 procent (96,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 10 535 tkr och uppgick till -44 798 tkr (-34 263). Kostnadsökningen är till övervägande del hänförlig till förvärvade och avyttrade fastigheter och nettoeffekten av köpta och sålda fastigheter uppgick till 7 816 tkr. Fastighetskostnaderna består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration.

Driftsöverskott

Det ackumulerade driftsöverskottet för perioden uppgick till 70 631 tkr (84 216), en minskning med 13 585 tkr, varav 9 228 tkr är hänförlig till förvärv och avyttringar under perioden.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 32 460 tkr (39 035), vilket är en minskning med 6 575 tkr.

I kostnaderna för central administration ingår kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte är direkt allokerade till fastighetsförvaltning. Kostnaderna för central administration uppgick till 17 709 tkr (14 369), ökningen innehåller kostnader av engångskaraktär så som kostnader för organisationsförändringar (1 400 tkr) samt andra engångskostnader direkt kopplade till en minskad bolagsstruktur.

Finansnettot uppgick till -20 632 tkr (-27 636), en minskning med 7 004 tkr jämfört med samma period förra året. De lägre finansiella kostnaderna är hänförliga till lägre räntenivå (3 100 tkr), avslut av räntederivat (2 100 tkr) samt lägre räntekostnader till följd av avyttringar (1 800 tkr). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Den totala räntebärande skulden per 30 september 2025 uppgick till 414 521 tkr (997 878).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till -20 143 tkr (43 549). Resultatet är belastat med kostnader av engångskaraktär med totalt 39 966 tkr, bestående av nedskrivning av goodwill på 32 519 tkr samt en lämnad vakansgaranti på 7 447 tkr. Båda kostnaderna är hänförlig till avyttringsaffären.

Värdeförändring av derivat uppgick till -11 562 tkr (-15 682), fördelat på realiserad värdeförändring på 181 tkr (0) och orealiserad värdeförändring på -11 743 tkr (-15 682). Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -75 tkr (20 196), fördelat på realiserade värdeförändringar -34 tkr (-10 743) och orealiserade värdeförändringar -41 tkr (30 939 tkr). De avyttrade fastigheterna gav en preliminär reavinst efter avdrag för försäljningsomkostnader på 2 252 tkr. Under kvartal 4 2025 och kvartal 1 2026 kommer de kvarstående tre fastigheterna som ingår i denna större affär att avyttras.

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

Resultat efter skatt

Periodens resultat uppgick till 41 030 tkr (24 306), en ökning med 16 724 tkr.

Aktuell skatt på periodens resultat uppgick till -2 901 tkr (-4 420) och uppskjuten skatt uppgick till 64 074 tkr (-14 823). Återföring av uppskjuten skatt på grund av avyttring av fastigheter har påverkat resultatet positivt med 64 060 tkr (8 581). Den uppskjutna skatten är hänförlig till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

Juli-september 2025

Intäkterna för kvartalet uppgick till 32 303 tkr (39 890), en minskning med 7 587 tkr. Minskningen är hänförlig till de avyttrade fastigheterna.

Fastighetskostnaderna uppgick till -17 482 tkr (-8 996), en ökning med 8 486 tkr. Ökningen förklaras till 4,5 mkr av kostnader kopplade till avyttringen och resterande del av planerade underhållskostnader i befintliga och avyttrade fastigheter.

Kvartalets driftsöverskott uppgick till 14 821 tkr (30 894).

Finansnettot uppgick till -4 006 tkr (-9 061). Det förbättrade finansnettot förklaras av en lägre räntenivå, avyttrade fastigheter samt en positiv effekt av förtidigt lösta räntederivat.

Förvaltningsresultatet för perioden juli till september 2025 uppgick till 6 585 tkr (15 280).

Resultatet före skatt uppgick till -36 577 tkr (16 990). Resultatet är belastat med nedskrivning av goodwill på 32 519 tkr samt garantiåtagande avseende vakanser i avyttrade fastigheter på 7 447 tkr.

Värdeförändring av derivat uppgick till -1 001 tkr (-14 987).

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -2 195 tkr (16 697), fördelat på realiserad värdeförändring 2 252 tkr (612) och orealiserad värdeförändring -4 447 tkr (16 085).

Aktuell skatt på kvartalets resultat uppgick till -159 tkr (-2 211) och uppskjuten skatt 53 904 tkr (-2 015).

Kvartalets resultat uppgick till 17 168 tkr (12 764).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	–	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	656 266	1 934 780	2 015 961
Maskiner och inventarier	351	395	543
Andelar i intresseföretag	5 234	14 337	5 064
Nyttjanderättstillgångar	2 019	2 268	4 352
Derivat	8 733	16 853	19 208
Övriga långfristiga fordringar	4 437	5 696	4 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	677 041	2 006 848	2 082 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	815	770	1 741
Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	156 860	–	–
Övriga fordringar	22 322	5 847	5 556
Skattefordran	3 842	2 103	–
Derivat	131	987	1 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 031	13 805	15 878
Likvida medel	508 671	58 434	81 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	702 673	81 947	106 310
SUMMA TILLGÅNGAR	1 379 714	2 088 795	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	2025-09-30	2024-09-30	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	320 189	363 549	375 151
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	907 299	950 659	962 261
SUMMA EGET KAPITAL	907 299	950 659	962 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	23 202	76 126	87 276
Övriga avsättningar/garantier	7 447	–	–
Räntebärande skulder till kreditinstitut	363 672	596 898	800 872
Derivat	1 506	5 670	2 272
Övriga skulder	885	2 622	3 962
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	396 711	681 316	894 382
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	8 588	400 980	275 566
Räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning*	42 261	–	–
Leverantörsskulder	10 445	9 119	12 622
Skatteskulder	–	–	2 218
Övriga skulder	1 979	18 286	7 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 430	28 435	33 574
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	75 703	456 820	331 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 379 714	2 088 795	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 813 126 tkr (1 934 780) per den 30 september 2025, fördelat på Förvaltningsfastigheter 656 266 tkr (1 934 780) och Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning 156 860 tkr (0). Fördelningen mellan Förvaltningsfastigheter och Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning förändrades av försäljningen av fastigheter till Emilshus AB med beräknat tillträde under kvartal 4 2025 och kvartal 1 2026, se mer information under Redovisnings- och värderingsprinciper.

Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2025-09-30 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 2025-09-30. Av det totala beståndet har inga fastigheter 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 Redovisning- och värderingsprinciper sida 27.

Under kvartalet har 32 fastigheter avyttrats:

Ort	Fastighet	Ort	Fastighet
Burlöv	Sunnanå 11:2	Malmö	Batteriet 4
Helsingborg	Kavalleristen 11	Malmö	Flintkärnan 9
Helsingborg	Morganiten 2	Malmö	Kamaxeln 5
Helsingborg	Olympiaden 15	Malmö	Topplocket 4
Helsingborg	Opalen 4	Malmö	Utklippan 3
Höganäs	Jaguaren 1	Staffanstorps	Borggård 1:372
Landskrona	Björnen 13	Staffanstorps	Borggård 1:385
Landskrona	Björnen 23	Staffanstorps	Borggård 1:482
Landskrona	Bulten 6	Staffanstorps	Borggård 1:549
Landskrona	Förgasaren 1	Trelleborg	Orion 7
Landskrona	Förrådet 12	Trelleborg	Snickeriet 4
Landskrona	Lamellen 1	Trelleborg	Trucken 2
Landskrona	Motellet 6	Trelleborg	Trucken 4
Landskrona	Mården 7	Trelleborg	Trävaran 3
Landskrona	Stenen 9	Trelleborg	Verkstaden 10
Landskrona	Vevstaken 2	Örkelljunga	Östra Spång 6:7

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 30 september till 5 234 tkr (14 337), 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 (5 696) per 30 september 2025. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på det tidigare intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB har skrivit av.

Övriga kortfristiga fordringar per 30 september 2025 uppgick till 22 322 tkr (5 847), ökningen beror till stor del på ännu ej reglerad köpeskilling.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 508 671 tkr (58 434) per 30 september.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2025 till 23 202 tkr (76 126), varav 4 672 tkr (11 351) utgjordes av uppskjuten skattefordran och 27 874 tkr (87 477) av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat och den uppskjutna skattefordran är i huvudsak hänförlig till underskottsavdrag och räntebegränsningar.

Skulder

De totala räntebärande skulderna i koncernen uppgick 30 september 2025 till 414 521 tkr (997 878), samtliga räntebärande skulder avsåg skulder till kreditinstitut. De räntebärande skulderna är uppdelade mellan räntebärande skulder 372 260 tkr (997 878) och räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning 42 261 tkr (0).

Minskningen av räntebärande skulder beror på att lån lösts i samband med avyttringar.

Belåningsgraden uppgick till 51,0 procent (51,6). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 11.

Övriga avsättning och garantier på 7 447 tkr avser garantiåtagande kopplat till överlåtelseavtalet avseende avyttring av fastigheter.

Övriga långfristiga skulder uppgick per 30 september till 885 tkr (2 622). Långfristiga leasingskulder ingår i övriga långfristiga skulder med 533 tkr (1375).

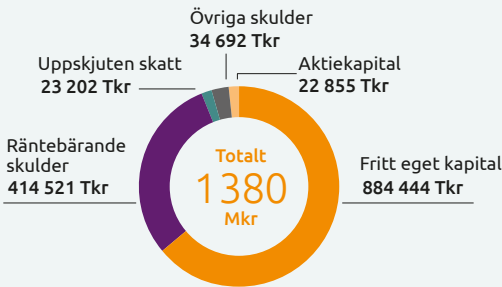
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 30 september till 1 979 tkr (18 286) och minskningen beror till största delen på beslutad men ej utbetald utdelning i 2024. Kortfristiga leasingskulder ingår i övriga kortfristiga skulder med 1 486 tkr (893).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 30 september till 907 299 tkr (950 659). Skillnaden i eget kapital beror på periodens redovisade resultat samt utdelning som beslutats och betalats ut under 2025 och 2024.

Soliditeten per 30 september 2025 uppgick till 65,8 procent (45,5) och avkastning på eget kapital för perioden januari-september 4,39 (2,56). NAV, kr/aktie, per 30 september var 13,46 kr/aktie (14,80).

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			24 306	24 306
Nyemission				–
Utdelning			-20 570	-20 570
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	-20 570	-20 570
EGET KAPITAL 2024-09-30	22 855	564 255	363 549	950 659
SUMMA TOTALRESULTAT			11 602	11 602
Nyemission				–
Utdelning				–
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	–	–
EGET KAPITAL 2024-12-31	22 855	564 255	375 151	962 261
SUMMA TOTALRESULTAT			41 030	41 030
Nyemission				–
Utdelning			-95 992	-95 992
SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE	–	–	-95 992	-95 992
EGET KAPITAL 2025-09-30	22 855	564 255	320 189	907 299

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2025 jul-sep 3 mån	2024 jul-sep 3 mån	2025 jan-sep 9 mån	2024 jan-sep 9 mån	2024 jan-dec 12 mån
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	-36 577	16 990	-20 143	43 549	67 201
Betald skatt	-485	-1 837	-8 196	-7 300	-3 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37 845	17 443	47 881	-766	-12 995
SUMMA	783	32 595	19 542	35 483	50 318
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL					
Förändring av rörelsefordringar	-207 395	12 745	-217 496	12 497	5 129
Förändring av rörelseskulder	516 588	-6 793	521 981	-1 608	5 615
SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL	309 193	5 952	304 485	10 889	10 744
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	309 976	38 547	324 027	46 372	61 062
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Avyttring av fastigheter *	259 120	-128 442	298 872	23 058	23 058
Förvärv av fastigheter	–	-5 642	-3 809	-12 642	-61 808
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-24 977	-11 608	-75 806	-39 182	-48 530
Förändring övriga anläggningstillgångar	–	-6 375	–	–	–
Förändring av finansiella tillgångar	–	–	–	–	-475
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	234 143	-152 067	219 257	-28 766	-87 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyupplåning räntebärande skulder	84 000	12 500	104 730	36 922	411 776
Amortering räntebärande skulder *	-104 535	108 286	-122 952	-21 881	-319 105
Amortering leasingsskuld	-949	-6 986	-1 548	-6 986	-7 317
Utdelning	-47 996	–	-95 992	-10 285	-20 570
KASAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-69 480	113 800	-115 762	-2 230	64 784
PERIODENS KASSAFLÖDE	474 639	280	427 522	15 376	38 091
Ingående likvida medel	34 032	58 154	81 149	43 058	43 058
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	508 671	58 434	508 671	58 434	81 149

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

Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–september 2025 var positivt och uppgick till 427 522 tkr (15 376).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 324 027 tkr (46 372) för hela perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 219 257 tkr (-28 766) för januari–september. Avyttring av förvaltningsfastighet

via dotterbolag har påverkat kassaflödet positivt med 298 872 tkr (23 058). Investeringar i fastigheter samt nybyggnadsprojekt uppgick till -75 806 tkr (-39 182).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -115 762 tkr (-2 230) för perioden januari–september varav utdelning till aktieägare uppgick till -95 992 tkr (-10 285).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2025 jan-sep 9 mån	2024 jan-sep 9 mån	2024 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	3 241	3 032	3 972
INTÄKTER	3 241	3 032	3 972
Övriga externa kostnader	-13 656	-5 485	-7 544
Personalkostnader	-5 921	-5 260	-7 013
KOSTNADER	-19 577	-10 745	-14 557
RÖRELSERESULTAT	-16 336	-7 713	-10 585
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 000	–	-13 701
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-28 500	-5 800	-5 800
Resultat från andelar i koncernföretag	26 448	–	–
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag	254 078	–	–
Värdeförändring finansiell fordran	–	–	-1 211
Värdeförändring derivat	767	-1 518	1 879
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 580	20 983	26 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 437	-8 180	-10 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	246 600	-2 228	-13 271
Bokslutsdispositioner	–	–	10 500
RESULTAT FÖRE SKATT	246 600	-2 228	-2 771
Aktuell skatt	–	-1 060	-4
Uppskjuten skatt	-158	312	-387
PERIODENS RESULTAT	246 442	-2 976	-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	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	288 951	579 549	616 879
Andelar i intresseföretag	4 581	17 807	4 581
Övriga långfristiga fordringar	4 437	5 696	4 537
Uppskjuten skattefordran	310	1 168	468
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	298 279	604 220	626 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	298 279	604 220	626 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar	12	8	15
Fordringar hos koncernföretag	85 829	167 550	174 518
Skattefordran	866	–	471
Övriga fordringar	16 009	39	1 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 413	4 615	3 931
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	105 129	172 212	180 371
Kassa och bank	507 101	41 726	65 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	612 229	213 938	245 478
SUMMA TILLGÅNGAR	910 508	818 158	871 943

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	2025-09-30	2024-09-30	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	-163 231	-64 075	-64 074
Periodens resultat	246 442	-2 976	-3 162
SUMMA FRITT EGET KAPITAL	646 189	495 927	495 742
SUMMA EGET KAPITAL	669 044	518 782	518 596
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga avsättningar/garantier	7 447	–	–
Långfristig skuld derivat	1 505	5 670	2 273
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	8 952	5 670	2 273
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	223 062	281 630	349 028
Leverantörsskulder	787	322	301
Övriga räntebärande skulder	5 050	–	–
Skatteskuld	–	186	–
Övriga skulder	274	10 521	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 340	1 046	1 520
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	232 513	293 707	351 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	910 508	818 158	871 943

Kommentarer Moderbolaget

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

De totala intäkterna för januari–september 2025 uppgick till 3 241 tkr (3 032) och avser vidarefakturerade kostnader till helägda dotterbolag.

Resultat efter skatt uppgick till 246 442 tkr (-2 976). Periodens resultat är positivt påverkat av utdelning från koncernföretag samt realisationsvinst vid avyttring av andelar i dotterföretag.

Finansiella anläggningstillgångar per 30 september uppgick till 298 279 tkr (604 220), minskningen beror på försäljning av andelar i koncernföretag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Skåne län. Huvudkontorets adress är Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap sedan 16 december 2022. Acrinova är ett kunskapsdrivet projekt- och fastighetsbolag verksamt i södra Sverige, med tyngdpunkt på västra Skåne. Acrinovas fastighetsbestånd utvecklas genom förvärv 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. 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 delårsboks slutet balansdag.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Om något skulle indikera en väsentlig värdetförändring 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, sett till bokfört värde per 31 december 2024. Acrinova AB (publ) frånträdde 32 av 35 fastigheter den 1 september 2025.

I enlighet med IFRS 5 har förvaltningsfastigheterna och de räntebärande skulderna hänförliga till de resterande tre 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	13	4 907 374	11%
2026	9	5 231 464	11%
2027	4	3 791 155	8%
2028	8	3 894 362	9%
2029	3	6 167 345	14%
2030+	13	21 597 201	47%
Summa	50	45 588 901	100%
Tillsvidarekontrakt	63	6 966 088	

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

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

Hyresreduktioner periodiseras linjärt över hela den aktuella kontrakt-sperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Förändringar i driftsnettot och avkastningskraven påverkar de redovisade fastighetsvärdena. För mer information kring värdering, se Redovis-nings- och värderingsprinciper på sidan 27 samt årsredovisning 2024.

Avkastningskrav per 2025-09-30

Fastighetstyp	Direktavkastnings-krav initialt, %	Direktavkastnings-krav restvärde, %
Extern handel/service	5,30–8,71	5,96–6,90
Bostäder	4,30–4,80	4,53–4,60
Logistik/produktion	4,80–5,61	7,12–8,19

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. Under kvartalet avslutades fyra ränte-derivat i förtid, det resulterade i en realiserad vinst på 181 tkr, vilken redovisas i resultaträkningen under Värdeförändring derivat.

Värdet på derivaten per 30 september 2025 var 7 359 tkr. Värdet per 31 december 2024 var 18 921 tkr, vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för januari–september 2025 på -11 743 tkr (-15 682) och en realiserad värdeförändring på 181 tkr (0). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen som långfristig fordran med 8 733 tkr (16 853), kortfristig fordran med 131 tkr (987) samt under långfristiga skulder med -1 506 tkr (-5 670).

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 anskaffnings-värdet och aktiveras under produktionstiden. Under januari–juni 2025 har det aktiverats 204 tkr (0) i räntor för pågående projekt.

Tomträttsavgäld

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomträttsavgälder. Dessa kostnader uppgår för perioden januari–september 2025 till 120 tkr (374). Kostnader för tomträttsavgälder har minskat eftersom Acrinova under 2024 köpt ut 5 tomträtter i Landskrona samt att Bolaget sedan 1 september inte äger fastigheter med tomträtt.

Transaktioner med närstående

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även konsultarvo-de avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 333 tkr (586) betalats ut för perioden januari–maj till bolagets tidigare styrelseordförandes bolag. Vidare har en av styrelse-ledamöterna och tidigare styrelseordförande genom gemensamt ägt bo-lag fakturerat konsultarvode avseende fastighetsavyttring på 800 tkr (0).

Under januari–september 2025 har Acrinova sålt tjänster för 45 tkr (45) till ett intressebolag.

Medarbetare

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

Avrundningar

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

Jämförelsetal

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

Transaktioner

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. Den 1 september 2025 frånträdde Acrinova 32 av de 35 avtalade fastig-heterna till Emilshus AB.

Transaktionens totala underliggande fastighetsvärde uppgår till 1 400 Mkr med avdrag för latent skatt om 40 Mkr. Avyttringen genomfördes/ kommer att genomföras genom överlåtelse av samtliga aktier i 33 direkt och indirekt helägda dotterbolag som är lagfarna ägare till 35 fastigheter, alternativt inskrivna tomträttsinnehavare, och vars enda tillgångar består av fastigheterna. Fastigheterna utgörs huvudsakligen av lager och industrilokaler och omfattar en sammanlagd total uthyr-ningsbar yta om cirka 124 000 kvm. Fastigheternas årliga hyresvärde beräknas uppgå till cirka 124 Mkr.

Kommande transaktioner

Resterande tre fastigheter frånträdes så snart de pågående projekten har färdigställts. Det beräknas ske runt årsskiftet 2025/2026.

Händelser efter balansdagen

Den 1 oktober offentliggörs att Acrinova, tillsammans med PJ CH Invest AB, startar Acrihub AB. Ett bolag vars syfte är att bygga en stark plattform (hubb) för investeringar i fastigheter.

Den 3 oktober meddelar Acrinova att hyresgästen Max Burgers öppnat på fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg.

Den 21 oktober meddelar Acrinova utfallet i det frivilliga inlösenpro-grammet.

Den 14 november meddelar Acrinova att bolaget förvärvat fastigheten Flygbilden 1 i Malmö, till ett underliggande fastighetsvärde om 19,5 mkr med tillträde den 14 november.

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 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.
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–september 2025.

Tkr	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Överskottsgrad, %*						
Driftsöverskott	14 821	30 894	70 631	84 216	110 666	92 641
Hysesintäkter	32 251	39 151	113 861	117 112	157 728	143 345
	46,0%	78,9%	62,0%	71,9%	70,2%	64,6%
Avkastning på eget kapital, %						
Periodens resultat efter skatt	17 168	12 764	41 030	24 306	35 908	7 764
Genomsnittligt eget kapital	922 713	944 277	934 780	948 791	954 592	944 109
	1,86%	1,35%	4,39%	2,56%	3,76%	0,82%
Soliditet, %						
Eget kapital	907 299	950 659	907 299	950 659	962 261	946 923
Balansomslutning	1 379 714	2 088 795	1 379 714	2 088 795	2 188 494	2 163 315
	65,8%	45,5%	65,8%	45,5%	44,0%	43,8%
Belåningsgrad fastigheter, %						
Räntebärande skulder	414 521	997 878	414 521	997 878	1 076 438	1 092 317
Fastighetsvärde ***	813 126	1 934 780	813 126	1 934 780	2 015 961	1 995 250
	51,0%	51,6%	51,0%	51,6%	53,4%	54,7%
Nettobelåningsgrad fastigheter %						
Räntebärande skulder	414 521	997 878	414 521	997 878	1 076 438	1 092 317
Återläggning av likvida medel	-508 671	-58 434	-508 671	-58 434	-81 149	-43 058
Fastighetsvärde ***	813 126	1 934 780	813 126	1 934 780	2 015 961	1 995 250
	-11,6%	48,6%	-11,6%	48,6%	49,4%	52,6%
Räntetäckningsgrad, ggr **						
Förvaltningsresultat	6 585	15 280	32 460	39 035	49 947	38 935
Räntenetto	-4 006	-9 061	-20 632	-27 636	-36 557	-33 653
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	30	21	120	374	427	829
Räntenetto exkl tomträtt	-3 976	-9 040	-20 512	-27 262	-36 130	-32 824
	2,66	2,69	2,58	2,43	2,38	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**						
Förvaltningsresultat	43 372	48 053	43 372	48 053	49 947	38 935
Räntenetto	-29 553	-37 589	-29 553	-37 589	-36 557	-33 653
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	173	581	173	581	427	829
Räntenetto exkl tomträtt	-29 380	-37 008	-29 380	-37 008	-36 130	-32 824
	2,48	2,30	2,48	2,30	2,38	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**						
Förvaltningsresultat	6 585	15 280	32 460	39 035	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
	0,10	0,22	0,47	0,57	0,73	0,58
Periodens resultat, kr/aktie						
Periodens resultat efter skatt	17 168	12 764	41 030	24 306	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
	0,25	0,19	0,60	0,35	0,52	0,11
Eget kapital, kr/aktie						
Eget kapital	907 299	950 659	907 299	950 659	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
	13,23	13,86	13,23	13,86	14,03	14,00
NAV, kr/aktie						
Eget kapital	907 299	950 659	907 299	950 659	962 261	946 923
Uppskjuten skatt	23 202	76 126	23 202	76 126	87 276	61 303
Derivat	-7 358	-12 170	-7 358	-12 170	-18 922	-27 853
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156
	13,46	14,80	13,46	14,80	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
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	0	4 120 044	0	Extern handel och Service
Helsingborg Rausgård 20	3 526	3 247	1 659 701	811 750	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	6 232	8 663 645	4 304 938	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	83	1 368 660	136 866	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	384	21 438 368	249 600	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 3	5 312	1 168	5 024 828	628 821	Extern handel och Service
Landskrona Konståkaren 4	0	0	0	0	Logistik/produktion
Landskrona Segelflygaren 7	0	0	0	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
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 805 085	834 000	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	274	6 187 309	496 134	Bostäder
SUMMA	48 878	13 721	61 506 725	8 951 736	



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