

Årsredovisning

2024

VISION

Att vara den främsta högavkastande värdebyggaren

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

ANTAL FASTIGHETER	BÖRSVÄRDE	HYRESINTÄKTER
44 STYCKEN	648 MKR	158 MKR
FASTIGHETSVÄRDE	SUBSTANSVÄRDE	GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID
2,0 MDKR	1 031 MKR	5,1 ÅR

AFFÄRSIDÉ

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

Objekt med potential

Vår tillväxtstrategi 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.

[LÄS MER PÅ SIDAN 12](#)

Vår nollvision

Vår nollvision säkerställer att nya fastigheter byggs med målet att vara självförsörjande på energi i drift med hjälp av förnybara energikällor. Vi arbetar också löpande för att energieffektivisera befintliga fastigheter samt för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

[LÄS MER PÅ SIDAN 29](#)

Närhet Omtanke Driv

Engagerade medarbetare som trivs och utvecklas är en av våra viktigaste framgångsfaktorer. Det är medarbetarnas kompetens och personlighet som är värdeskapande i våra fastigheter och i våra kontakter med både nya och befintliga kunder.

[LÄS MER PÅ SIDAN 34](#)

OM ACRINOVA

Året i korthet	4
Vd-kommentar	6
Vår marknad	8

VÄRDESKAPANDE

Tre bra anledningar till att äga aktier i Acrinova	10
Våra framgångsfaktorer	12
Tillväxt och värdeskapande – Acrinovas modell	13

FASTIGHETER & PROJEKT

Fastigheter	15
Fastighetsbeståndet i siffror	16
Acrinovas nollvision i praktiken	18
Projekt	20
2024 och framåt	22

ACRINOVAS KUNDER

Stabila hyresgäster	25
Kundcase handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14	26

HÅLLBARHET

Acrinovas hållbarhetsarbete	29
Våra fokusområden	31
Hållbarhetsmål	32
Hållbarhetsstyrning	33
Våra värdeord	34

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	36
Resultat	38
Balansräkning	39
Kassaflöde	40
Moderbolaget	40
Intjäningsförmåga	41
Flerårsöversikt	41
Finansiering	42
Förväntad framtida utveckling	43
Aktien och ägarförteckning	44
Risker och osäkerhetsfaktorer	46
Bolagsstyrning	49

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernen

Rapport över totalresultatet	52
Finansiell ställning	53
Förändringar i eget kapital	55
Kassaflöden	56

Moderbolaget

Resultaträkning	57
Balansräkning	58
Förändringar i eget kapital	60
Kassaflöden	61

Noter

Styrelsens yttrande	62
Underskrifter	80
Revisionsberättelse	81
Definitioner	82
Härledning alternativa nyckeltal	86
Styrelse	87
Koncernledning	88
Fastighetsinformation	89
Övrig information	90

Med "Acrinova AB (publ)" eller "Moderbolaget" avses Acrinova AB (publ) med organisationsnummer 556984-0910. Med "Bolaget" eller "Acrinova" avses koncernen, det vill säga Acrinova AB (publ) och dess dotterbolag. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter räkenskapsåret 2023 och för balansposter 31 december 2023. Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

ÅRET I SAMMANDRAG

Under 2024 växer Acrinovas fastighetsportfölj med förvärv inom lager/logistik och industri. På projektsidan påbörjas flera nya projekt i sydvästra Skåne.

Attraktiviteteten i de fastigheter som uppförts inom Acrinovas projektverksamhet bekräftas i samband med försäljning av flerbostadsfastigheten Euron 2 som avyttrades i februari. I december ingicks även avtal om avyttring av samhällsfastigheten Euron 1.

Acrinovas målmedvetna arbete med att minska kostnaderna har gett god effekt under hela 2024. Organisationen har ett tydligt fokus på kommersiella fastigheter, utveckling och projekt.

RÄKENSKAPSÅRET 2024 I KORTHET

Hysesintäkter uppgick till

157 728 tkr

(143 345)

Driftsöverskottet uppgick till

110 666 tkr

(92 641)

Förvaltningsresultatet uppgick till

49 947 tkr

(38 935)

Årets resultat efter skatt uppgick till

35 908 tkr

(7 764)

Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning

0,52 kr

(0,11)

Räntetäckningsgrad, ggr, uppgick till

2,38 ggr

(2,19)

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter, Tkr	157 728	143 345	122 435	72 345
Driftsöverskott, Tkr*	110 666	92 641	80 095	60 752
Förvaltningsresultat, Tkr**	49 947	38 935	27 110	18 981
Årets resultat efter skatt, Tkr	35 908	7 764	79 336	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	2 015 961	1 995 250	1 854 325	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 188 494	2 163 315	2 095 704	1 831 232
Likvida medel, Tkr	81 149	43 058	28 311	74 657
Överskottsgrad, %	70,2	64,6	65,4	84,0
Avkastning på Eget Kapital, %	3,76	0,82	8,74	22,67
Soliditet, %	44,0	43,8	44,9	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	54,7	53,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr **	2,38	2,19	2,16	2,41
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,73	0,58	0,42	0,36
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning***	0,52	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie	14,03	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktier	15,03	14,30	14,91	14,49

* Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats.

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

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

2024

ÅRETS HÖJDPUNKTER

- Acrinova genomför de största försäljningarna i bolagets historia. Flerbostadshuset Euron 2 i Trelleborg avyttras i februari och i december ingås avtal om försäljning av samhällsfastigheten Euron 1. Portföljen förstärks med flera förvärv inom lager och industri.
- Under året startar Acrinova projekt i Landskrona och Helsingborg. Tillsammans med långsiktiga hyresgäster som Max Burgers och HT Emballage utvecklas både befintliga och nya fastigheter.
- Acrinova installerar bolagets hittills största solcellsanläggning på Handelsplatsen i Löddeköpinge. Investeringen är en del av det fortlöpande arbetet med omställningen och energieffektiviseringen av det äldre beståndet.

Q1

- Bostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg avyttras. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgår till 151,5 miljoner kronor.
- Projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge färdigställs. Den nya byggnaden inrymmer hyresgästerna Jysk, Thansen och Spicy Hot.

Q2

- Acrinova förvärfvar industrifastigheten Rausgård 20 i Helsingborg.
- Nya riktlinjer kring biologisk mångfald i nybyggnationsprojekt utvecklas och implementeras.
- Fastigheten Borggård 1:385 i Staffanstorp utvecklas med 2 800 kvm utvändigt yta för den befintliga hyresgästen Nefab Packaging.
- Carglass välkomnas som nya hyresgäster på fastigheten Sunnanå 11:2 i Arlöv.

Q3

- Fastigheten Olympiaden 15 i Helsingborg utvecklas med nya kyllager till den befintliga hyresgästen KA Lundblad. Avtalet förlängs med 10 år.
- Acrinova tecknar avtal med Max Burgers avseende lokal och utvändigt yta på fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg. Lokalen anpassas för restaurang, avtalstiden är 25 år.
- PalleConcept välkomnas som nya hyresgäster på fastigheten Borggård 1:372 i Staffanstorp.
- Trelleborgs kommun förlänger befintligt avtal avseende fastigheten Orion 7 samt tecknar avtal på fastigheten Snickeriet 4.

Q4

- Handelsplatsen i Löddeköpinge moderniseras med solceller. Anläggningen blir Acrinovas största.
- Acrinova ingår avtal om avyttring avseende fastigheten Euron 1 i Trelleborg. Köparna tillträder i Q1 2025, transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 102 Mkr.
- Acrinova tecknar avtal med kontorsmöbelspecialisten RP avseende lokaler om 1 500 kvm på fastigheten Borggård 1:372 i Staffanstorp. Avtalstiden är 10 år.
- Lager 157 förlänger befintliga lokaler på Handelsplatsen i Löddeköpinge med 5 år.
- Acrinova startar projekt i Landskrona avseende 3 154 kvm för hyresgästen HT Emballage. Planerat färdigställande i Q4 2025 med en avtalstid på 10 år.
- Acrinova förvärfvar två industrifastigheter i Helsingborg, Morganiten 2 och Opalen 4

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- 27 februari offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för perioden januari-december 2024.
- 28 februari meddelar Acrinova att försäljningen av fastigheten Euron 1 avslutats. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 102 Mkr.

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

Starka resultat och tydligt fokus

För Acrinova har 2024 varit ett år med starka resultat, flertal förvärv och betydande försäljningar. Under året har vi startat efterlängtade projekt tillsammans med långsiktiga hyresgäster i Helsingborg och Landskrona. Organisationen har jobbat effektivt med ytterligare kostnadsminskningar och ökad kundnöjdhet, aktiviteter som har gett goda resultat. Året avslutades med en stor försäljning samt två nya förvärv som stärker vårt fokus på kommersiella fastigheter och projekt.



Ett tydligt fokus på kommersiella fastigheter

Under 2024 har Acrinova landat i organisationens utformning med ett tydligt fokus på kommersiella fastigheter. Vårt bestånd fortsätter att växa inom segmentet och med fyra förvärv under året skapar vi en stabil portfölj med långsiktiga hyresgäster.

I februari avyttrades flerbostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg och i december nådde vi ett avtal avseende försäljning av samhällsfastigheten Euron 1, även den i Trelleborg. Gemensamt för dessa fastigheter är att de är uppförda med högt ställda miljökrav av Acrinova samt att försäljningarna är de största i bolagets historia. Förutom att intyga attraktiviteten i de fastigheter som uppförts inom ramen för vår projektverksamhet möjliggör försäljningarna nya investeringar och projekt. Under året har vi förvärvat en tomt i Landskrona, tre industrifastigheter i Helsingborg och en kommersiell fastighet med inriktning lager/logistik i Malmö. Förvärven stärker vår portfölj och närvaro i sydvästra Skåne.

Under Q4 avyttrades Acrinovas andel i servicebolaget Fastigheter & Service Öresund AB och vi är nu ett renodlat fastighetsbolag. Under året har vi justerat bolagets vision till "Att vara en av de främsta högavkastande värdebyggarna". Tillägget av högavkastande i vår vision är en viktig signal om vår strategiska inriktning och ambition för de kommande åren.

Starka resultat

Under 2024 har vi lyckats överträffa våra egna och marknadens förväntningar. Förvaltningsresultatet har ökat i samtliga kvartal jämfört med motsvarande period föregående år, vilket kan härledas till hela organisationens driv och

fokuserade arbete med att minska kostnaderna och optimera uthyrningen. Det största arbetet med kostnadsminskningar gjordes under 2023 och genom bibehållet fokus har vi kunnat se positiva effekter under hela 2024. Som vd blir jag otroligt stolt över det starka engagemang som alla medarbetare visat, dels i att vilja klara den turbulenta tid vi lämnat bakom oss, dels det dedikerade fokus och glädjen som finns i att fortsätta framåt. Det gör att vi tillsammans levererar hög kvalitet till våra kunder och ägare.

Efterlängtd fastighetsutveckling

Det är med kärlek till hantverket, platsen och framtida verksamheter som vi utvecklar och förvaltar våra fastigheter. Under det gångna året har vi färdigställt en ny byggnad på Handelsplatsen i Löddeköpinge som utvecklats till välbesökt område med handel och mat. I samband med stabiliserade byggpriser har vi även kunnat starta två nya projekt under 2024. När vi utvecklar och bygger nytt har vi alltid långsiktiga hyresgäster



Nöjda och stabila hyresgäster

Acrinovas förvaltning utgår från en närhetsprincip vilket innebär att vi alltid kan nå våra fastigheter och hyresgäster inom 45 minuter. Som fastighetsbolag är hyresgästerna kärnan i vår verksamhet och vi jobbar hårt för att de ska trivas och ha rätt förutsättningar för att lyckas med sina verksamheter i våra lokaler. Vår personal gör ett fantastiskt jobb i relationen med hyresgästerna

styrelse engagerats i arbetet för att skapa förankring och förståelse för de nya kraven.

Uppåt, framåt

I en volatil omvärld finns en rad faktorer som kan komma att påverka branschen ur ett makroperspektiv under kommande år. I det kortare och lokala perspektivet ser vi en stabilitet som öppnar upp för en mer aktiv transaktionsmarknad och de rådande byggpriserna gör det möjligt att starta nya projekt. För Acrinova innebär detta att vi kan fortsätta att göra mer av det vi gör bäst; skapa attraktiva nybyggnationer samtidigt som vi växer genom förvärv. Med starka och långsiktiga finansiella samarbetspartners, hyresgäster och ägare ser Acrinova ljuset på framtiden och vår fortsatta resa mot att bli en av de främsta, högavkastande värdebyggarna inom den svenska fastighetsbranschen. Regelbunden utdelning är en viktig del av vår attraktionskraft och vi prioriterar att ge tillbaka till våra ägare. Acrinovas styrelse föreslår därför en utdelning om 0,40 kr per aktie.

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



Ulf Wallén, VD

”Det är med kärlek till hantverket, platsen och framtida verksamheter som vi utvecklar och förvaltar våra fastigheter.”

med på resan. Som Max Burgers som vi anpassar en lokal till i Helsingborg, eller det expansiva förpackningsföretaget HT Emballage, som blir nya hyresgäster i logistikfastigheten vi bygger i Landskrona. Dialogerna sträcker sig långt bak i tiden och vi har jobbat fokuserat med att hitta rätt geografiska och ekonomiska förutsättningar, samtidigt som vi bygger enligt högt ställda miljökrav. I projektportföljen har vi även en spännande industrifastighet som vid förvärvet var helt tomställd. Med vår utvecklande metodik planerar vi att modernisera den befintliga byggnaden samt uppföra nya ytor som möter dagens behov och standarder.

vilket också återspeglas i vår årliga kundundersökning där vi gör vårt bästa resultat hittills. Under de senaste åren har det varit tufft för många företag och branscher i Sverige men Acrinovas hyresgäster har visat på en imponerande motståndskraft och stabilitet.

Miljö och hållbarhet

Under 2024 har vi implementerat nya riktlinjer kring biologisk mångfald vid nybyggnationer samt haft ett starkt fokus på förberedelserna för de nya, mer omfattande kraven kring hållbarhetsrapportering, CSRD. Vi har ett stort arbete framför oss med allt som krävs för att möta de nya kraven. Under det gångna året har alla avdelningar, ledning och

VÅR MARKNAD

Hjärtat i Skåne

Skåne, en region som präglas av sin rika historia, mångsidiga natur och strategiska läge, är Acrinovas hemmamarknad. Här möts det gamla och det nya, anrika byar och moderna städer med innovativa företag.

Regionen har ett strategiskt läge nära kontinenten som underlättar internationell handel och logistik. Med välutvecklade transportnätverk, inklusive motorvägar, järnvägar och hamnar, är det enkelt att transportera varor både nationellt och internationellt. Här kan Acrinova växa och utvecklas. Samtidigt är vi öppna för att etablera oss på andra platser i Sverige där förutsättningarna är de rätta, vilket ger oss flexibiliteten att anpassa oss till marknadens behov och möjligheter.

Världen runt hörnet

I över tjugo år har Öresundsbron effektiviserat godstransporter till och från kontinenten. När Fehmarn Bält-förbindelsen öppnas 2029 ökar tillgängligheten ytterligare, vilket integrerar Öresundsregionen i en megaregion från Hamburg till Oslo. Detta väntas gynna ekonomisk utveckling och skapa hållbara logistiklösningar*. För att möta ökade trafikvolymerna och fler pendlare utreds även en Öresundsmetro mellan Malmö och Köpenhamn samt en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör.

RoRo-logistik (Roll-on/Roll-off) är en annan viktig aspekt av regionens transportinfrastruktur. Trelleborgs hamn, en av de största RoRo-hamnarna i Skandinavien, spelar en central roll i att hantera godsflöden mellan Sverige och kontinenten. Andra viktiga hamnar inkluderar Copenhagen Malmö Port (CMP), Helsingborgs hamn och Landskrona hamn, som alla bidrar till regionens starka logistiknätverk**.

Där företag växer

Skåne och södra Sverige är känt för sitt gynnsamma företagsklimat. I Svenskt

Näringslivs årliga ranking av företagsklimatet i Sverige listades de skånska kommunerna Burlöv, Höganäs och Staffanstorps bland de bästa i Sverige för företagande år 2024***. Denna positiva miljö främjar tillväxt och innovation för företag att etablera och expandera. Skåne har en stor växande befolkning och en stark arbetsmarknad. Regionen har en hög sysselsättningsgrad och en stor andel högutbildade invånare****.

Den betydande inflyttningen, både från andra delar av Sverige och från utlandet, bidrar till en diversifierad arbetsmarknad, vilket är en stor fördel för företag som söker kvalificerad arbetskraft****.

Planerade investeringar i infrastruktur och tillgänglighet förväntas stärka hela Öresundsregionens attraktivitet för företag och investerare vilket också stärker södra Sveriges roll som ett internationellt nav för handel och logistik. Detta spår leder till en dynamisk fastighetsmarknad med ökad efterfrågan på kommersiella fastigheter inom flera segment som är helt i linje med Acrinovas strategi, med fokus på kommersiella fastigheter för företag att växa i.

Planerade investeringar i infrastruktur och tillgänglighet förväntas stärka hela Öresundsregionens attraktivitet för företag och investerare



* Dagens Logistik
** Utveckling Skåne
*** <https://www.foretagsklimat.se/files/foretagsklimat2024.pdf>
**** SCB
***** Utveckling Skåne

INVESTMENT CASE

Tre bra anledningar till att äga aktier i Acrinova:

1 Långsiktig värdeskapare

Vi är lokala och entreprenörsdrivna med ett starkt affärsmannaskap.

Vår förmåga att identifiera nya objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är ytterligare faktorer som bidrar till en positiv värdeutveckling.

Acrinovas vision är att vara en av de främsta, högvakastande värdebyggarna i den svenska fastighetsbranschen.

2 Projektutveckling

Acrinovas projekt utvecklar platser till levande miljöer för företag att växa. Här skapar vi långsiktiga värden för våra ägare, kunder och närområden.

Vårt hållbarhetsarbete är en naturlig del av vår affärsmodell och arbetsprocess med siktet inställt på innovativa lösningar med energieffektivisering.

Vår nollvision visar på en ambition att göra mer än vad som krävs – att bygga hållbara fastigheter som kan skapa värden långt in i framtiden.

3 Regelbunden utdelning

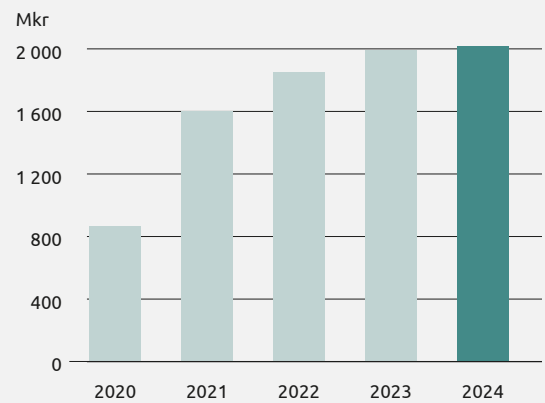
Som en långsiktig aktör i fastighetsbranschen prioriterar vi att ge tillbaka till våra ägare. Utdelning är en central del av vår strategi.

Genom att generera stabil avkastning från vår diversifierade portfölj kan vi erbjuda regelbundna utdelningar. Detta skapar attraktionskraft i aktien och ger våra aktieägare en möjlighet till avkastning på sin investering.

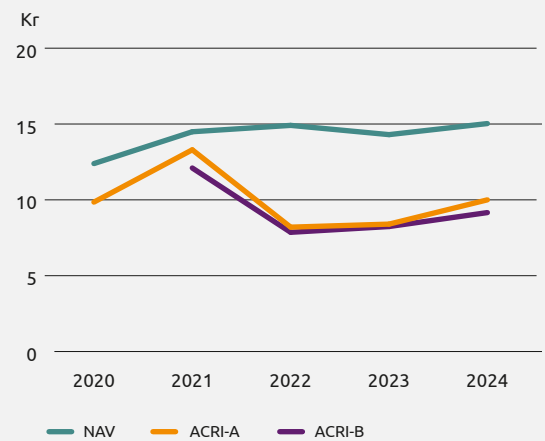




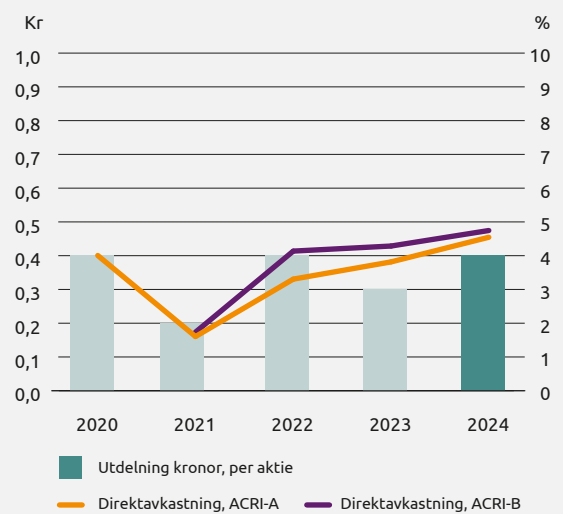
FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING 2020–2024



NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2024-12-31



AKTIENS DIREKTAVKASTNING OCH UTDELNING PER ÅR



Våra framgångsfaktorer



Även om Acrinova är ett ungt bolag har vi lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Våra engagerade och erfarna medarbetare besitter den kompetens som krävs för att hitta lämpliga investeringsobjekt, men också förmågan och nytänkandet att utveckla fastigheterna till att nå sin fulla potential.

Vår lokala förankring och väl utvecklade nätverk ger förståelse för varje delmarknad och skapar närhet till kunderna, hög tillgänglighet och snabba beslutsvägar.

Vi ser möjligheterna och kan därmed agera framgångsrikt för ett näringsliv och en fastighetsmarknad i ständig förändring.



Acrinova har en strategisk inriktning som innebär att vi identifierar, utvecklar och förvaltar fastigheter med hög potential.

som ger god motståndskraft mot att påverkas av oväntade eller plötsliga svängningar i samhällsekonomin.

Förmågan att identifiera intressanta objekt i kombination med god marknadskännedom, är faktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen. Fastigheterna i beståndet har en samsättning och exponering



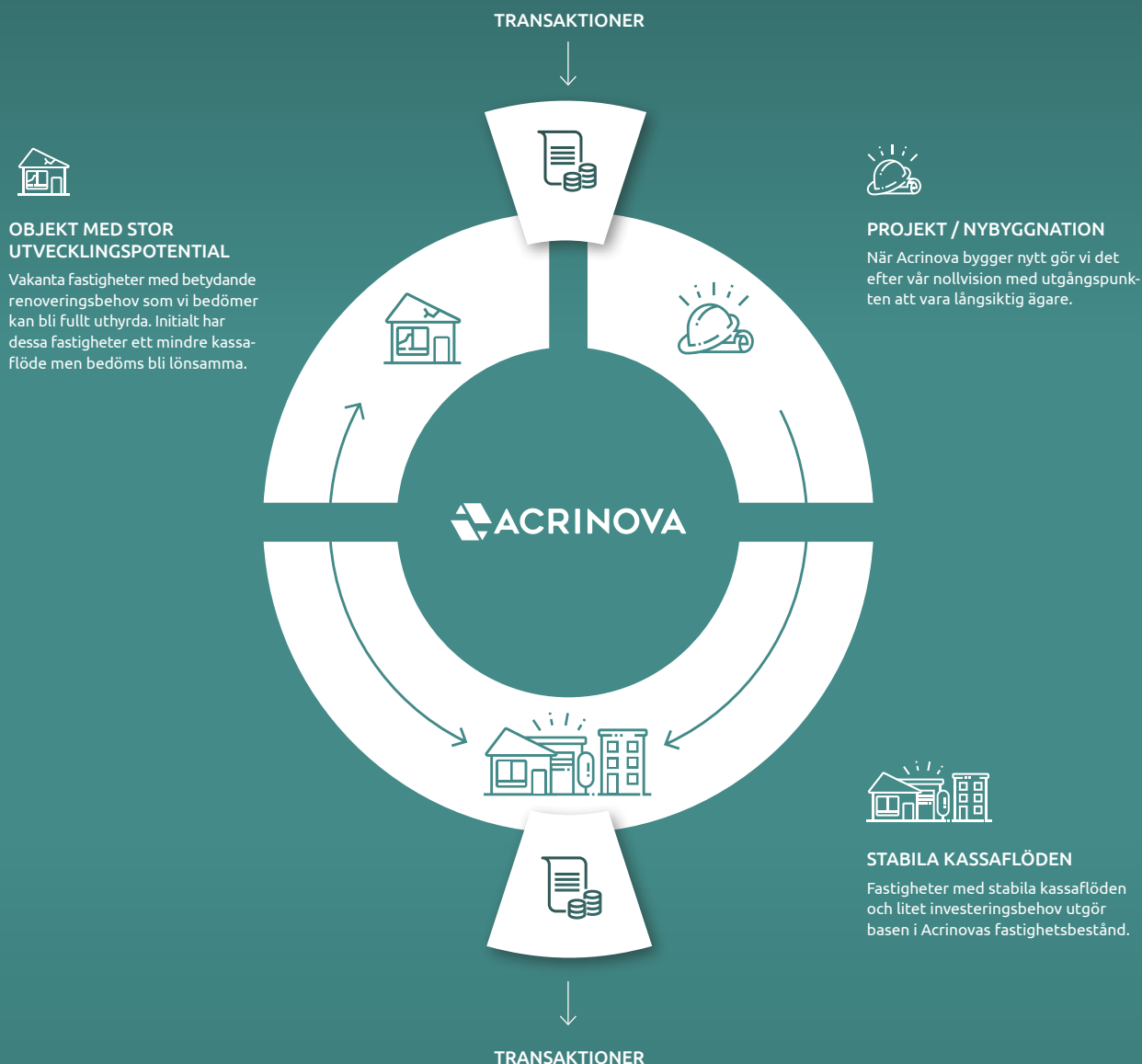
Acrinova arbetar för att skapa långsiktigt hållbara värden i företaget och i samhället, och har sedan 2020 en ISO-certifiering med fokus på miljöledningsarbete. Vi tar ansvar för att våra fastigheter optimeras för så låg miljöpåverkan som möjligt. Vår nollvision innebär att nya fastigheter byggs för 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. När det kommer till social hållbarhet ser vi till att våra medarbetare trivs och mår bra, och att vi bidrar positivt till samhället på de delmarknader där vi är aktiva.

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.

Fastigheter

Ett fastighetsbestånd i utveckling

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

Värdeskapande fastigheter

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

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

En diversifierad portfölj

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

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

Omställning av fastighetsbeståndet

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

Steg för steg utvecklar vi vårt fastighetsbestånd i en hållbar riktning.

Nyproduktion och projekt

Vi arbetar med alla typer av fastighetsutveckling, från modernisering av äldre fastigheter till nyproduktion med hög miljö- och hållbarhetsprofil enligt vår nollvision. Under åren har vi uppfört ett flertal lager- och logistikanläggningar, handels- bostadsfastigheter. Med långsiktiga hyresgäster och god marknadskännedom skapar vi avkastande fastigheter med högt ställda miljökrav. Läs mer på sidan 21.



Mården 7, Landskrona

Fastighetsbeståndet i siffror

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI	1 995 250	1 854 325	1 603 550	864 036
Förvärv	79 410	–	79 000	464 000
Investeringar	46 510	148 917	250 736	157 243
Försäljningar	-151 500	–	-92 000	-30 100
Omklassificering	–	9 974	–	–
Orealiserade värdeförändringar	46 291	-17 966	13 039	148 371
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	2 015 961	1 995 250	1 854 325	1 603 550

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL*

	2024				2023	2022	2021
	Förvaltnings- fastigheter	Förädlings- fastigheter	Projekt- fastigheter	Totalt			
Uthyrningsgrad, yta %	94,8	46,7	–	87,1	91,1	89,5	87,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	62,5	–	93,3	94,0	92,9	92,3
Hysesvärde, Mkr	158,6	18,8	–	177,4	168,6	142,8	112,9
Hysesintäkt, Mkr**	153,7	11,8	–	165,5	158,4	132,6	104,2
Uthyrningsbar yta	138 143	26 143	–	164 286	158 474	148 415	132 561
Ledig yta, kvm	7 215	13 931	–	21 146	14 062	15 634	16 557
Verkligt värde, Mkr***	1 826,5	180,0	9,5	2 016,0	1 995,3	1 854,3	1 603,6
Antal fastigheter	38	5	1	44	40	40	41
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,2	3,2	–	5,1	5,3	5,7	5,8

* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 87.

** Avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis vid räkenskapsperiodens utgång.

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förädlingsfastigheter

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

Projektfastigheter

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

TOTALT FASTIGHETSVÄRDE

2016 Mkr

(1 995)

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

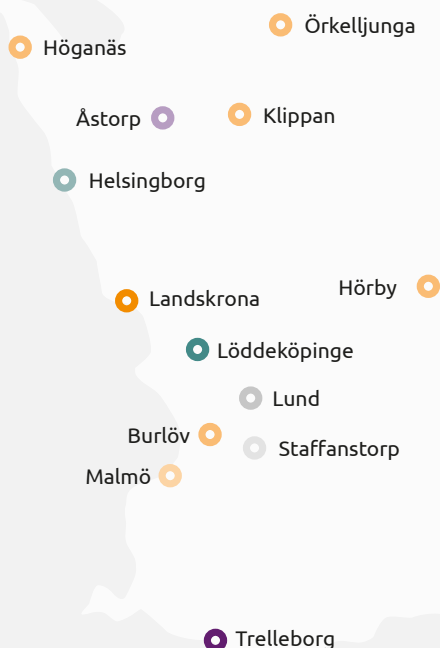
96,9%

(95,2)

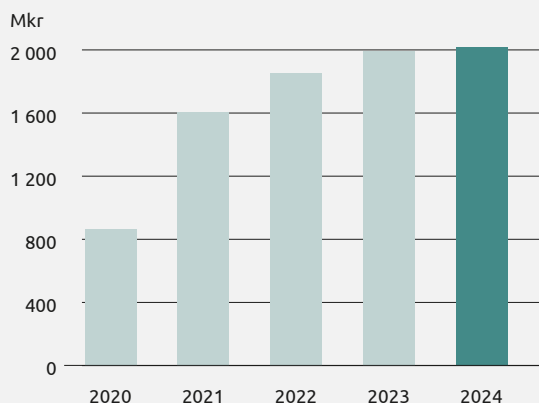
ANTAL FASTIGHETER

44 Stycken

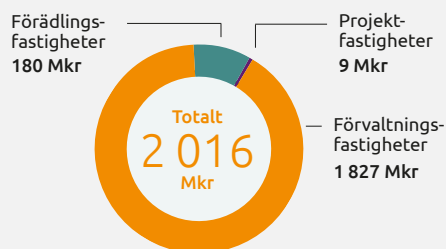
(40)



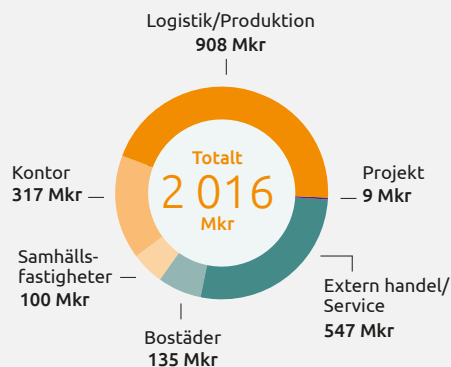
FASTIGHETSVÄRDE



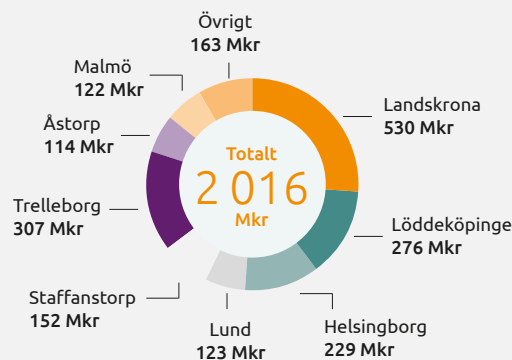
FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT



Acrinovas nollvision i praktiken

Projektutveckling är en grundbult i Acrinovas verksamhet. Med vår starka lokala kännedom hittar vi rätt lägen och långsiktiga hyresgäster som, liksom vi, vill skapa fastigheter med högt ställda miljökrav.

Acrinova som projektutvecklare

Sedan 2019 har vi uppfört ett flertal byggnader inom olika segment: bostäder, samhällsfastigheter, lager, logistik och handel. Gemensamt för alla våra nybyggnationsprojekt är strävan efter ett så lågt klimatavtryck som möjligt, inom ramarna för fastighetens fysiska och ekonomiska förutsättningar. När projekten är färdigutvecklade blir de antingen en del av vår långsiktiga portfölj eller avyttras för att finansiera ytterligare utveckling.

En grön förskola – utifrån och in

Ett av våra första projekt var en förskola på fastigheten Euron 1 i Trelleborg, uppförd 2020-2021. Med sina 1 700 kvm är förskolan hemvist för ca 160 barn på åtta avdelningar. Byggnaden är uppförd

enligt Acrinovas nollvision och med flera viktiga miljömässiga faktorer för att möta moderna riktlinjer. Byggnaden är energieffektiv med välisolerade väggar och tak. På taket finns solceller som i kombination med värme och kyla från bergvärme, skapar en förnybar och fossilfri drift. God ventilation, god ljudmiljö, dagsljus och användning av material som inte avger skadliga ämnen har också varit viktiga parametrar i framtagandet av förskolans inomhusklimat. Allt för att skapa en långsiktig och hälsosam miljö för barn och personal.

Energistatistik som når målet

Euron 1 är utrustad med en kombination av solceller och bergvärme, där bergvärmens spelar en central roll i förskolans energisystem. Bergvärmepum-

pen kan effektivt tillgodose byggnadens behov av värme och varmvatten och kan även användas för att kyla byggnaden under årets varmare månader. Under 2024 har solcellerna på byggnadens tak producerat 94 100 kWh solel, vilket överstiger den totala förbrukningen för drift av värmepump och ventilation som är 63 977 kWh. Detta ger ett överskott på 30 123 kWh, vilka återinförs i fastighetens övriga elförbrukning.

I Sverige är den genomsnittliga elförbrukningen för villor cirka 20 000 kWh per år*. Med ett överskott på 30 123 kWh skulle Euron 1 kunna driva en normalstor villa i över ett år. På Euron 1 går överskottet rakt in i verksamhetens övriga elförbrukning och bidrar på så vis till att hålla nere kostnaderna.

* IVT 3: Energimyndigheten, <https://www.energimarknadsbyran.se/el/dina-avtal-och-kostnader/elkostnader/elforbrukning/normal-elforbrukning-och-elkostnad-for-villa/>

Cirkeln sluts: försäljning och framtida projekt

Genom att kombinera innovativa energilösningar med noggrann monitorering, har byggnaden inte bara lyckats bli självförsörjande, utan även producerat ett överskott av energi.

Projektet Euron 1 visar Acrinovas affärsmodell i praktiken. Tidigt såg vi potential i fastighetens läge. Med en långsiktig och stabil hyresgäst kunde Acrinova utveckla fastigheten till moderna verksamhetslokaler på ett

läge som idag är ett expansivt och populärt område. Ur Acrinovas perspektiv var fastigheten färdigutvecklad när nollvisionsmålet uppfyllides. I december 2024 ingicks avtal om avyttring av fastigheten och det är med varm hand som vi lämnar över en fastighet som vi är mycket stolta över. Försäljningen möjliggör nya projekt och bekräftar Acrinovas förmåga att uppföra attraktiva fastigheter enligt högt ställda miljökrav.

Drift och nollvision:

Acrinovas nollvision innebär att de byggnader som vi uppför inom ramen av vår projektverksamhet ska ha ett så lågt klimatavtryck som möjligt i drift, helst noll. Ett nollhus, eller nollenergihus, är en byggnad som har kapaciteten att producera lika mycket energi som den förbrukar i drift** på årsbasis.

** Driften avser den el som krävs för att driva bergvärmepumpen och husets ventilation.

”På taket finns solceller som i kombination med värme och kyla från bergvärme, skapar en förnybar och fossilfri drift.”



Energiförbrukning fastighetsel Euron 1, 2024

VÄRMEPUMP

45 166 kWh

VENTILATION

18 811 kWh

SOLCELLSPRODUKTION

94 100 kWh

Projekt

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

Genom energieffektiva konstruktioner, noggranna materialval och förnybara energikällor, som solceller och bergvärme, har våra nyproducerade fastigheter möjligheten att vara oberoende av externa energikällor som säkrar en långsiktig hållbar drift.

Fastighetsutveckling

Projekt är en viktig och spännande del av Acrinova. Vi strävar efter att minimera klimatavtrycket i alla våra nybyggnadsprojekt, inom de fysiska och ekonomiska ramar som finns. Med högt ställda miljömålsättningar har vi alltid vår nollvision i fokus med målet att våra byggnader ska klara att vara självförsörjande på energi i drift.

Projekt – en del i tillväxtstrategin

Vi arbetar med alla typer av projekt, från mindre hyresgäst Anpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.

Vi bygger för framtiden

Nya fastigheter som Acrinova projekterar omfattas av vår nollvision. Redan innan byggstart säkerställer vi att klimatavtrycket vid uppförandet ska bli så lågt som möjligt, exempelvis genom medvetna materialval och lokal materialanskaffning. Nollvisionen innebär också att nya byggnader uppförs med målet att vara självförsörjande på energi i drift*. Förnybara energislag, som bergvärme och solceller, gör fastigheterna

”Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.”

oberoende av extern energiförsörjning och säkerställer långsiktigt hållbar drift.

Våra nyproducerade fastigheter uppförs i enlighet med Sweden Green Building Councils riktlinjer för Miljöbyggnad Silver. En standard som säkerställer att våra byggnader presterar inom områden som energianvändning, inomhusmiljö och materialval.

Projekt 2024

I februari färdigställdes en ny handelsbyggnad på Handelsplatsen i Löddeköping. Under året har 3 nya projekt påbörjats; anpassning av en befintlig lokal till Max Hamburgare i Helsingborg, modernisering och nybyggnation på industrifastigheten Rausgård 20 i Helsingborg samt en ny lager- och logistikanläggning till HT Emballage i Landskrona. Läs mer på nästa sida.

* Drift avser värme, varmvatten, ventilation

VÅRA PROJEKT DELAS IN I:

Planerings- och framtida projekt

- I planeringsfas och har ännu inte byggstartats
- Ingen realiserad värdeökning har bokförts
- Inget uppskattat marknadsvärde anges

Produktionsprojekt

- Alla planeringssteg är genomförda och byggstart har skett
- Successiv realisering av värdeökning baserat på nedlagd investering / förväntat övervärde vid färdigställande och ingår i Acrinovas totala fastighetsvärde
- Uppskattning av marknadsvärde vid färdigställande som en upplysningspost i rapporter

Björnen 13, Landskrona



2024 och framåt



FÄRDIGSTÄLLT

LÖDDEKÖPINGE

Handelsfastighet i Löddeköpinge

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



PÅGÅENDE

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 Q3 2025.



PÅGÅENDE

LANDSKRONA

Industri och lager

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



PLANERING

HELSINGBORG

Modern industrifastighet

Acrinova förvärvade industrifastigheten Rausgård 20 i april 2024. Förvärvet inkluderade 11 000 kvm mark, en äldre byggnad på 2 800 kvm samt en möjlig byggrätt på upp till 2 000 kvm. Acrinova planerar att utveckla fastigheten. Projektet är i ett tidigt skede, vilket ger framtida hyresgäster stora möjligheter att påverka både utformning och innehåll.



FRAMTIDA

MALMÖ

Kontor och lager

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



FRAMTIDA

TRELLEBORG

Energieffektiv industrilokal

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



LANDSKRONA

Industrifastighet

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



HJÄRUP

Nyproduktion bostäder

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



STAFFANSTORP

Historisk nyproduktion

I historisk fabriksmiljö i Sockerstan i Staffanstorps 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).

PROJEKTSAMMANSTÄLLNING

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

* Byggrätt på befintlig fastighet.

** Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart.

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

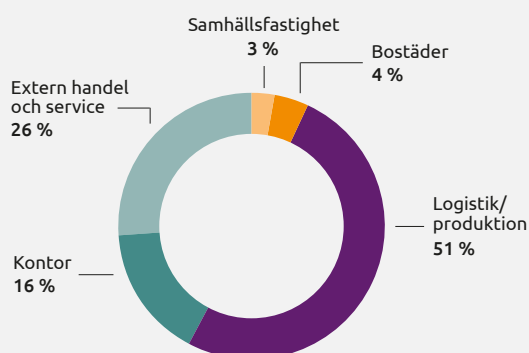
**** I september 2024 förvärvade Acrinova fastigheten Del av Örja 30:12. Efter balansdagen slutfördes förrättningen av fastigheten, som nu benämns Landskrona Segelflygaren 7.

Kunder

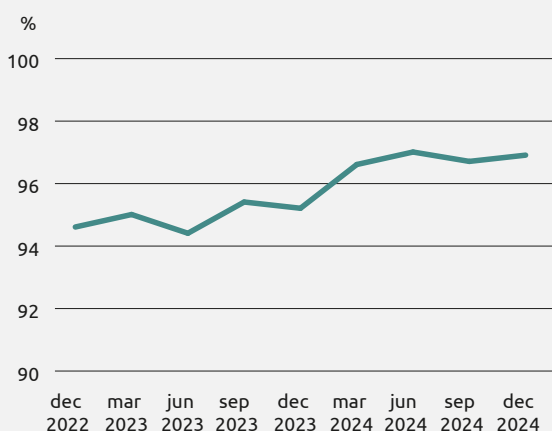
Stabila hyresgäster

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 och tillverkning. Genom närförvaltning och personlig service bygger Acrinova långsiktiga relationer med trygga, stabila hyresgäster vars mångfald bidrar till sund riskspridning i beståndet.

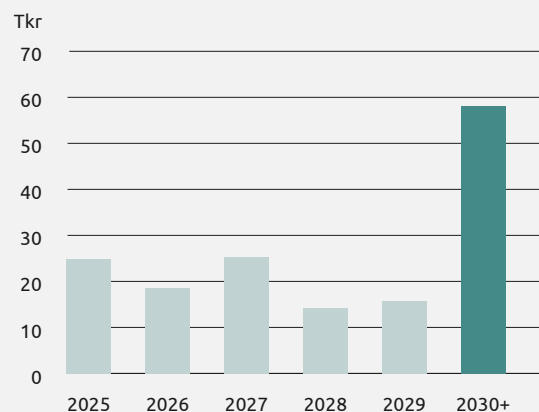
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

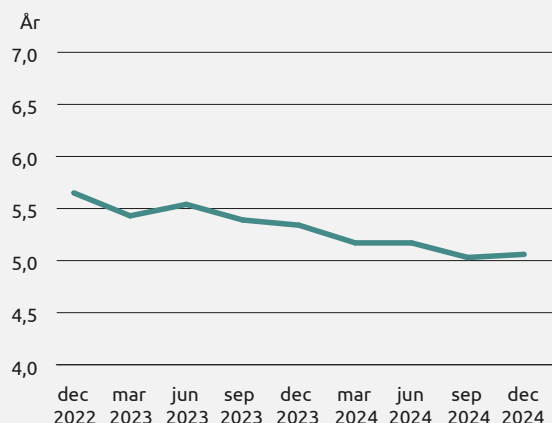


FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 8 598 147 kr

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID



10 största hyresgästerna

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

5,1 år
Genomsnittlig kontraktstid

Så gör vi bra platser ännu bättre

Utvecklingen av handelsfastigheten Löddeköpinge 23:14 är ett typexempel på hur Acrinova förverkligar sin affärsidé: att äga, bygga, förvalta och utveckla fastigheter med hög potential för att skapa långsiktigt hållbara värden.

"Vi köpte fastigheten 2021, eftersom vi såg så god potential för fortsatt utveckling. Här fanns redan företag som Dollar Store, Lager 157 och Rusta som hyresgäster, och när Jysk visade intresse för att flytta hit satte vi omedelbart igång arbetet med att utveckla en ny byggnad med tillräckliga ytor både för dem och ytterligare hyresgäster. Kort därefter var även Thansen och Spicy Hot med i planeringen."

Det säger Lars Sonesson, ansvarig förvaltare på Acrinova.

Miljön i fokus

När Acrinova bygger nytt strävar man efter att klara minst nivå Silver enligt Sweden Green Building Councils standard *Miljöbyggnad*.

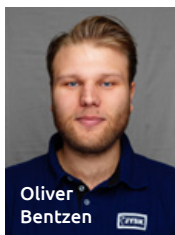
"Varje projekt och fastighet är unik i sina förutsättningar. Fastigheten i Löddeköpinge är uppförd enligt riktlinjerna och vi planerar att certifiera den när verksamheterna varit igång i ett par år."

Den viktigaste milstolpen

När det gäller milstolpar finns det bara en enda som verkligen räknas, konstaterar Lars Sonesson: överlämningen.

"Butikerna sätter sina öppningsdatum långt i förväg, och för att de ska kunna klara dessa behöver de få komma in i sina lokaler en till två månader i förväg. Tiden är alltså en faktor som vi som fastighetsbolag och hyresvärd absolut inte får slira på. Men det brukar gå bra, och det gjorde det den här gången också!"

"Den framgångsrika utvecklingen av handelsplatsen i Löddeköpinge skapar attraktionskraft", tillägger han. "Det ökar våra möjligheter att locka stabila och långsiktiga hyresgäster, något som i sin tur skapar utrymme för ytterligare investeringar. Det bygger värde för både kunder och ägare."



JYSK

"Vi är lyriska"

Jysk var den första butiken som skrev hyresavtal med Acrinova. Biträdande butikschefen Oliver Bentzen är synnerligen nöjd med resultatet:

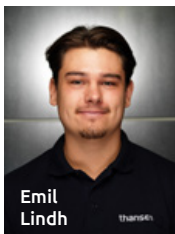
"Vi är lyriska över både flytten, den ökade omsättning som den gjort möjlig och de nya möjligheter som vi har fått i den nya lokalen. Kort sagt har det varit ett suveränt byte av lokal för oss."



Jysk i Löddeköpinge kommer närmast från en betydligt mindre lokal inne på Center Syd. "Hela lokalen där var mindre än den yta som vi nu har tillgång till bara för butiken. Vi behövde ett lyft och det har vi sannerligen fått här."

Oliver Bentzen berättar att den nya butiken har lite färre spontanbesökare än man hade inne på Galleria Center Syd,

men att de som nu kommer in handlar betydligt mer. "I den nya butiken kan vi ha så mycket fler produkter hemma, det är lätt att se vad vi erbjuder och miljön är både luftigare och lugnare för kunderna. Resultatet är att snittköpet för våra kunder ökat med 30-40 procent sedan vi flyttade hit."



THANSEN

"Hela processen har fungerat klockrent"



"Allt flöt perfekt när vi flyttade in här i Löddeköpinge", säger butikschefen Emil Lindh hos bil-, hem- och fritidskedjan Thansen. "Vi inredde vårt lager själva, en tuff uppgift som krävde massor av handpåläggning för att vi skulle hinna göra vår del av jobbet klar till öppningen, men det klarade vi."

Nu har vi en fantastisk lokal, helt anpassad efter våra behov. Särskilt nöjda är vi med de stora skyltfönstren och med kassans placering, som blivit ovanligt lyckad. Hela processen har fungerat klockrent."



SPICY HOT

”Ett enkelt samarbete hela vägen”



”Det är ingen tvekan om att vi har kommit till en plats med ett bra läge. För även om Löddeköpinge är mindre än de orter som vi brukar överväga att etablera oss på så bor det ju mångfaldigt flera människor i området kring handelsplatsen här.”

Det säger John och Mary Chan som äger och arbetar aktivt med den asiatiska

restaurangkedjan Spicy Hot. Nyligen öppnade de sin första restaurang i Skåne hos Acrinova i Löddeköpinge.

”Hela vägen från avtalsförhandlingarna till inflyttning har vi haft ett gott samarbete med både Acrinova och den konsult som har hjälpt oss med detaljerna. Det har varit ett enkelt samarbete, och ju närmare inflyttningen vi kom desto när-

mare samarbetade vi med Acrinovas förvaltare Lars Sonesson. Hela vägen kunde vi känna oss trygga, både med Acrinova som bolag och Lars som förvaltare. De är lätta att ha att göra med, och särskilt nöjda är vi med hur Lars hanterade de utmaningar som uppstod under byggtiden. Här kunde vi lita på att han tog hand om alla frågetecken, så att vi inte behövde lägga tid på det.

Utvecklingen fortsätter

”Nybygget binder ihop området kring parkeringen mellan byggnaderna och skapar en helhet”, säger Lars Sonesson. ”Detta tillför mervärden också för våra befintliga hyresgäster, inte minst genom ökad trafik och därmed fler kunder.

Och naturligtvis fortsätter vi utvecklingen. Acrinovas främsta drivkraft är ju att utveckla och förbättra för såväl hyresgäster och kunder som för våra aktieägare, och när det gäller just den här fastigheten har vi under slutet av 2024 installerat Acrinovas hittills största solcellsanläggning på den äldre delen. Anläggningen beräknas få en effekt på 499 kWp och kunna producera 460 000 kWh per år.”

Löddeköpinge 23:14, Handelsvägen 3–21 Löddeköpinge

Fastigheten förvärvades av Acrinova 2021 och hade då en uthyrningsbar yta om cirka 11 200 kvadratmeter samt en byggrätt om cirka 3 800 kvadrat. Den nya delen av handelsfastigheten började byggas 2022 och färdigställdes 2024.

Hyresgäster: Ähléns Outlet, Rusta, Dollarstore, Lager 157, Max Burgers samt Jysk, Thansen och Spicy Hot.

Uthyrningsbar yta 2024: 15 000 kvadratmeter.



ACRINOVAS HÅLLBARHETSARBETE

Integrerat i strategier och styrning

Vårt hållbarhetsarbete fokuserar på tre områden: hållbarhet i förvaltningen, hållbarhet i projektutvecklingen och hållbarhet i organisationen. Dessa områden är mest bidragande till vår långsiktiga konkurrenskraft, såväl strategiskt som finansiellt.

Utöver fokusområdena har vi ett grundläggande ansvar som samhällsaktör. Genom att arbeta med hållbarhet som värdegrund kan Acrinova leverera långsiktiga värden till bolagets alla intressenter, såväl kunder, aktieägare, medarbetare som samhället i övrigt.

Nollvision och Miljöbyggnad Silver

För Acrinova är hållbarhetsarbetet affärskritiskt – ett integrerat hållbarhetsarbete och samhällsengagemang går hand i hand med värdeskapande. Långsiktigheten genomsyrar alla led, från projektering och finansiering till produktion och förvaltning. Därför är vår nollvision kärnan i hållbarhetsarbetet. Nollvisionen innebär att samtliga Acrinovas nyproducerade fastigheter uppförs med målet att vara självförsörjande på energi i drift. Detta uppnår vi genom medvetna materialval, energisnål konstruktion och förnybar energiförsörjning från bland annat solceller och bergvärme. När vi bygger nytt

uppförs byggnaderna, så långt det är möjligt, i enlighet med Miljöbyggnad Silver som ger en standard långt över lagkraven. I det befintliga fastighetsbeståndet arbetar vi med bl.a. energioptimering och löpande förbättringsåtgärder i nära dialog med våra hyresgäster.

Acrinovas nollvision i praktiken

Acrinovas nollvision är en grundpelare i bolagets hållbarhetsarbete i våra nybyggnationsprojekt. Ett nollenergihus är ett hus som kan producera lika mycket el som det förbrukar i drift. Alla fastigheter och byggnader är unika i sina förutsättningar, tex så avgör bl.a. takets storlek antalet solceller som kan installeras. Där det är möjligt att installera bergvärme gör vi det, de gånger markens eller platsens förutsättningar inte lämpar sig för bergvärme installerar vi andra typer av värmepumpar som alternativ.

Uppföljning nollvision

Fastigheter uppförda av Acrinova som varit en del av vår portfölj under 2024.

Fastighet	Ort	Uppförd år	Solceller	Värme	Självförsörjande i drift* 2023-2024
Euron 1	Trelleborg	2021	Ja	Bergvärme	100%
Björnen 13	Landskrona	2022	Nej**	Luft/vatten värmepump	–
Mården 7	Landskrona	2022	Nej**	Luft/vatten värmepump	–
Euron 2***	Trelleborg	2022	Ja	Bergvärme	39%
Motellet 6	Landskrona	2023	Nej**	Luft/vatten värmepump	–
Hästhoven 6	Åstorp	2023	Ja	Bergvärme	48%
Björnen 23	Landskrona	2023	Ja	Bergvärme	100 %
Trucken 2	Trelleborg	2023	Nej**	Luft/vatten värmepump	–
Löddeköpinge 23:14	Löddeköpinge	2024	Nej**	Luft/vatten värmepump	–
Klippan 3:379	Klippan	2016	Nej	Fjärrvärme	–

* Drift avser värme, varmvatten, ventilation.

** Byggnadens takkonstruktion är förberedd för solceller.

*** Euron 2 avyttrades 1 februari 2024. Siffrorna avser 2023-2024.

Intensifierat arbete med hållbarhetsredovisning

Det nya direktivet, CSRD, innebär mer omfattande och standardiserad hållbarhetsredovisning. För att vara väl förberedda har vi påbörjat vår resa mot att uppfylla de nya kraven.

Under 2024 har hela bolaget engagerats i att kartlägga och analysera Acrinovas värdekedja. Detta inkluderar att identifiera och utvärdera hållbarhetsaspekter i varje led av vår verksamhet. Genom att involvera alla avdelningar och medarbetare säkerställer vi att kunskap och arbetssätt integreras i hela organisationen. Arbetet intensifieras under kommande år och vi kommer att fortsätta utveckla våra processer och system för att kunna leverera en heltäckande och transparent hållbarhetsredovisning.

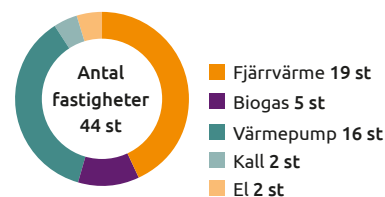




Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 44 fastigheter. Beståndet varierar mellan kommersiella fastigheter som kontor, logistik/produktion samt extern handel och service. En utmaning för hela fastighetsbranschen är att hantera fastigheters hållbarhetsprestanda. För Acrinova innebär det ett fokus på fastighetsbeståndets klimatpåverkan och energianvändning. Vi arbetar löpande med att optimera fastighetsdriften för att minska såväl miljöbelastning som driftskostnader. Eftersom varje fastighet är unik i ålder och utförande är fastighetens konstruktion avgörande för hur långt vi kan ta den hållbara omställningen. Målsättningen är att våra metoder ska hålla under lång tid med lågt klimatavtryck.

Vi för nära dialoger med våra hyresgäster om hur lokalernas klimat- och miljöprestanda kan anpassas och möta moderna krav och hyresgästernas behov. Varje år genomför vi en kundnöjdhetsundersökning (NKI), 2024 års undersökning var vår starkaste hittills.

Uppvärmning



Vid nybyggnadsprojekt ska vi alltid värdera och eftersträva möjligheten till nollenergi-hus. Det innebär att vi innan byggstart arbetar aktivt för att klimatavtrycket vid uppförandet ska bli så lågt som möjligt. Detta genom att välja miljöanpassade material och lokala leverantörer, och att nya byggnader så långt det är möjligt ska vara självförsörjande på energi i drift. Förnybara energislag som

bergvärme och solceller gör fastigheterna oberoende av extern energiförsörjning och säkerställer långsiktigt hållbar drift.

Under 2024 har ett projekt färdigställt på Handelsplatsen i Löddeköpinge. I Helsingborg har två projekt startat under året. Dessa omfattas av bolagets nya riktlinjer kring biologisk mångfald.



Medarbetarnas engagemang och kunskap är avgörande för Acrinovas utveckling. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som lockar och behåller kompetenta medarbetare. I en liten organisation som Acrinovas blir varje enskild medarbetares engagemang, kompetens och arbetsinsats mycket betydelsefull. Det är med hjälp av medarbetarnas kompetens som vi skapar värden i våra fastigheter och säkerställer fortsatt hög tillväxt i bolaget. Att vara en attraktiv och långsiktigt hållbar arbetsgivare har därför hög prioritet.

På Acrinova är vi stolta över vår företagskultur som erbjuder en inkluderande arbetsplats där medarbetarnas olikheter värdesätts och

respekteras. Genom ett öppet klimat, närvarande medarbetare och ledning visar vi varandra uppskattning i det dagliga arbetet och det är viktigt att alla ska känna sig sedda och trivas. Vi har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling. Tillsammans formar vi en arbetsplats som är attraktiv för både dagens och morgondagens medarbetare.

Genom att aktivt främja jämställdhet har Acrinova förtjänat en plats på stiftelsen All-Brights Gröna börslista, där en balanserad könsfördelning i ledningsgruppen erkänns som en nyckelkomponent för en framtids-säker affärsmodell.



I det äldre beståndet jobbar vi aktivt med omställning och optimering för att minska vår klimatpåverkan. Vilken typ av omställning en äldre fastighet klarar av, både fysiskt och ekonomiskt, varierar. Sedan 2023 har vi

arbetat med certifiering av vår första fastighet enligt Miljöbyggnad iDrift. Pilotprojektet på Topplocket 4 i Malmö har varit fullt av lärdomar och visar vägen för fortsatt arbete. Certifieringen väntas färdigställas under 2025.

Acrinovas hållbarhetsmål

Hållbarhet är en uttalad och integrerad del i bolagets strategi som påverkar allt från affärsmodell och strategi, till organisation och fastigheter. Acrinova höjer kontinuerligt ambitionerna inom hållbarhetsarbetet, med uppsatta hållbarhetsmål för att mäta vår prestation. Samtliga mål är förankrade i FN:s globala mål.

FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

2015 antog FN 17 globala mål för hållbar utveckling. Målen ska vara uppfyllda år 2030, och benämns ofta som Agenda 2030. Idag finns det många initiativ som kopplar till FN:s Agenda 2030, både på internationell, nationell och EU-nivå. Hållbar utveckling delas ofta in i tre dimensioner – social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet där de olika dimensionerna är beroende av varandra. Exempelvis har en ekonomisk aktivitet alltid en social och miljömässig påverkan.

Acrinova utgår från de 17 globala målen för hållbar utveckling för att utvärdera verksamheten, definiera mål och styra hållbarhetsarbetet framåt. Arbetet som sker inom ramen för våra tre fokusområden bidrar till sex av FN:s globala mål för hållbar utveckling.

FASTIGHETER



Våra mål för våra fastigheters miljöpåverkan bidrar till FN:s globala mål i Agenda 2030 "7 Hållbar energi för alla", "11 Hållbara städer och samhällen", "12 Hållbar konsumtion och produktion", "13 Bekämpa klimatförändringarna" och "15 Ekosystem och biologisk mångfald".

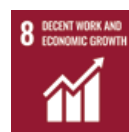
Nybyggnation

- Samtliga av våra egna nybyggnadsprojekt ska i möjligaste mån uppföras enligt kraven för miljöcertifiering för minst nivå "Silver" enligt Sweden Green Building Councils system för miljöcertifiering.
- Vid nybyggnadsprojekt ska vi alltid värdera och eftersträva möjligheten till nollenergihus.

Förvaltning

- Målsättningen är att energiförbrukning på ägda fastigheter, så långt det är praktiskt och ekonomiskt genomförbart, ska ha en helt fossilfri drift.
- Åtgärder för effektivare energianvändning samt hur driften görs fossilfri ska vara prioriterade och målsatta.

ARBETSMILJÖ



Våra arbetsmiljömål bidrar till FN:s globala mål i Agenda 2030 "8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt".

- Acrinova strävar efter en sjukfrånvaro som är lägre än det genomsnittliga värdet enligt Svenskt Näringslivs Ekonomifakta, där snittet för 2023 var 2,6%.
Sjukfrånvaro, 2024: 0,5%
- Antalet arbetsskador ska vara noll.
Antal arbetsskador, 2024: 1

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn fastställer att Acrinova ska verka för hållbart företagande. Vi lägger ribban högt och nöjer oss inte med att bara göra det som krävs, utan strävar hela tiden efter att utveckla hållbarhetsarbetet. Acrinova delar upp hållbarhetsarbetet i tre lika viktiga områden:

Miljömässig hållbarhet

Detta uppnås framför allt genom medvetna val av leverantörer, material, platser och arbetstekniker.

Social hållbarhet

Detta innebär en strävan att alla människor, oavsett personliga förutsättningar, ska kunna vistas i och bruka de miljöer Acrinova utvecklar.

Ekonomisk hållbarhet

Acrinova ska inom ramen för hållbart företagande skapa lönsamhet och ekonomisk tillväxt, för att på så vis öka värdet till aktieägarna.



Mården 7, Landskrona

Styrdokument

För att säkerställa hållbara projekt har Acrinova tagit fram ett styrdokument som definierar bolagets generella miljö- och hållbarhetskrav. Styrdokumentet blir därmed en utgångspunkt för upphandlingar, så att samtliga involverade parter får kännedom om Acrinovas konkreta krav. I styrdokumentet är fastslaget att svensk byggpraxis och BBR (Boverkets byggregler) ska gälla i Acrinovas projektverksamhet. Alla nya fastigheter upp-

förs, så långt det är möjligt, i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Dokumentet definierar vilka krav som ska gälla i projektens alla faser, bland annat avseende på energi och vatten, materialeffektivitet, klimatpåverkan, biologisk mångfald och ansvarsfull produktion.

ISO-certifiering

Acrinova är sedan 2020 certifierade enligt ISO 14001:2015 och uppfyller därmed kraven för ett godkänt miljölednings-

system. ISO 14001 är en internationellt accepterad standard som bygger på ständiga förbättringar. Certifieringen har som syfte att hjälpa företag att på effektivast möjliga sätt minimera negativ miljöpåverkan, men också att säkerställa att lagar och förordningar följs.

Närhet Omtanke Driv

Den attraktiva arbetsplatsen

Att vara en attraktiv arbetsgivare är ett ständigt pågående arbete. En företagskultur där alla trivs, känner sig sedda och uppskattade är ett måste. Alla måste också känna trygghet och erbjudas en säker och hälsosam arbetsmiljö. På Acrinova är vi stolta över vår företagskultur. Vi är ett väl sammansvetsat team som tillsammans formar vår arbetsmiljö.

Värdeord från hjärtat

Våra värdeord är Närhet, Omtanke och Driv. Innebörden är att vi är närvarande för våra kunder. Att vi vill väl, lyssnar och visar förståelse för varandra och för vad kunder behöver och vill ha.

Omtanke om miljön är också centralt i vårt sätt att arbeta och förhålla oss till omgivningen. Ett allt mer intensifierat hållbarhetsarbete genomsyrar det dagliga arbetet. Målet är att bygga nytt enligt vår nollvision och se till att befintligt fastighetsbestånd uppgraderas enligt de bygg- och miljöcertifieringar som finns idag. På det sättet är vi en del i energiomställningen i samhället i stort. Vi menar att miljöfokuseringen skapar än mer arbetsglädje och äkta engagemang vilket gör oss handlingskraftiga och attraktiva på marknaden.

Framgångsfaktorer

Engagerade medarbetare som trivs och utvecklas är en av våra viktigaste framgångsfaktorer. Det är medarbetarnas kompetens och personlighet som är värdeskapande i våra fastigheter och i våra kontakter med både nya och befintliga kunder. Teamet består idag av 8 medarbetare som vid sidan av fastighets- och transaktionsverksamhet har funktioner för marknad, hållbarhet, hyres- och bolagsadministration, ekonomi och finansieringsfrågor.



Redovisningsekonom med hjärta för struktur och samarbete

Helen Lindahl var en av de första att ansluta till Acrinova efter bolagets grundande 2015. Under dessa år har hon sett företagets utveckling på nära håll. "Vi har renodlat verksamheten och koncentrerar oss nu på det vi är allra bäst på. I början hade vi mycket extern förvaltning men allt eftersom har vi fokuserat

på eget ägande, förvaltning och utmanande projekt," säger Helen. Verksamheten har blivit mer sammanhållen och fokuserad, vilket har lett till en starkare och mer effektiv organisation.

En kärntrupp som varit med från början har utvecklat en företagskultur präglad av ödmjukhet och samarbete. "Vi har jobbat tillsammans länge och kan skratta ihop. Det är viktigt för mig

att det är enkelt att trivas på jobbet," berättar Helen. Hon är också drivande i att planera personalkonferenser och aktiviteter, vilket bidrar till den goda stämningen och sammanhållningen på arbetsplatsen.

Som redovisningsekonom ansvarar Helen för den ekonomiska förvaltningen av flera bolag, inklusive bokföring, bokslut och betalningar. "För att samarbetet ska fungera är det viktigt med öppen och informativ kommunikation," förklarar hon. Detta nära samarbete med alla avdelningar är avgörande för att hålla koll på vad som pågår i fastigheterna och säkerställa att ekonomin speglar verksamheten korrekt.

Helen har arbetat med ekonomi i fastighetsbolag sedan 1988 och älskar branschen för dess kombination av långsiktigt värde och snabba förändringar. Hon har sett stora förändringar inom digitalisering och miljöfokus, och ser fram emot framtidens utmaningar. "Acrinova är väl rustade för framtiden med hållbarhet och digitalisering i fokus," säger Helen. På frågan om varför hon valt Acrinova svarar Helen att hon uppskattar företagets expansiva fas och högt uppsatta mål. "Vi har en stark sammanhållning och alla gör sitt bästa. Det är en familjär stämning här," säger hon.

Förvaltnings- berättelse

Året som gått

Styrelsen och verkställande direktören för Acrinova AB (publ), organisationsnummer 556984-0910, får härmed upprätta årsredovisning och koncernredovisning för 2024.

Verksamhet

Acrinova är ett fastighetsbolag med säte och huvudkontor i Malmö och aktien är noterad på Nasdaq Stockholm. Med ett strategiskt fokus på fastigheter med hög utvecklingspotential skapas långsiktigt hållbara värden. Acrinova har sedan 2015 byggt upp en portfölj med ett fastighetsvärde som nu uppgår till 2 016 Mkr och med en omsättning på 160 Mkr.

Organisation

Acrinovas organisation består av VD, CFO samt funktioner för affärsutveckling, fastighetsförvaltning, marknad, kommunikation, hållbarhet, IT, ekonomi och hyresadministration. Bolagets personal bemannar två kontor i Malmö och Helsingborg.

Medelantalet anställda under året var 8 st varav andelen kvinnor var 5 st. Sjukfrånvaron sjönk med 2,2 procentenheter till 0,5% under 2024.

Förvärv och avyttringar

Under året har fastigheten Trelleborg Euron 2 sålts till ett underliggande fastighetsvärde om 151,5 Mkr. Dessutom har ett avtal tecknats om att avyttra Trelleborg Euron 1 med tillträde för den nya ägaren den 28 februari 2025. Avtalat underliggande fastighetsvärde i transaktionen var 102 Mkr.

Acrinova har under året även förvärvat fem fastigheter. Fastigheterna som förvärvats, med underliggande fastighetsvärde inom parantes, är Helsingborg Rausgård 20 (7,0 Mkr), Malmö Utklippan 3 (13,9 Mkr), Helsingborg Morganiten 2 (21,5 Mkr), Helsingborg Opalen 4 (37,0 Mkr) samt fastigheten Del av Örja 30:12 (2,2 Mkr).

Se vidare om fastighetsbeståndets förändring under not 12.

Under december 2024 såldes intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB, vilket innebär att Acrinova nu kan verka som ett renodlat fastighetsbolag.

Väsentliga händelser under året

Utöver ovanstående nämnda affärer har bolagets projekt på Handelsplatsen i Löddeköpinge färdigställts. Den nya byggnaden inrymmer hyresgästerna Jysk, Thansen och Spicy Hot. Dessutom har två projekt startats i Landskrona och Helsingborg där Max Burgers och HT Emballage blir framtida hyresgäster.

Acrinova har även fortsatt sitt arbete med hållbara fastigheter och har installerat bolagets största solcellsanläggning på fastigheten i Löddeköpinge.

För väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 33.

Ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar i koncernledningen, se sid 89 för mer information. Ersättningsutskottet bereder frågan om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och styrelsen beslutar om verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Årsstämman 2024 beslutade om nya riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare. Bolaget har för närvarande inte några ersättningsåtaganden gentemot koncernledningen utöver den fasta lönen. Se not 6 för belopp avseende ersättningar 2024. Styrelsens föreslår inga ändringar till årsstämman 2025 gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjerna för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen i Bolaget innebär i huvudsak att Bolaget ska erbjuda sina ledande befattningshavare marknadsmässiga ersättningar och att kriterierna därvid ska utgöras av befattningshavarens ansvar, roll, kompetens och befattning. Ersättningar till ledande befattningshavare beslutas av styrelsen exklusive eventuella styrelseledamöter som är i beroendeställning till Bolaget eller bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Vad som stadgas om Bolaget gäller också i förekommande fall för koncernen.

Bolaget ska äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbara värden. Genom att ta ett aktivt helhetsansvar, vara långsiktiga och med gedigen kompetens bidrar Bolaget till utvecklingen av de orter där Bolaget är verksam. För ytterligare information om Bolagets affärsstrategi, se www.acrinova.se.

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning

Lön och annan ersättning ska vara marknadsmässig och ska sammanvägas på sådant sätt att Bolaget kan attrahera och behålla kompetenta ledande befattningshavare. Ersättningen får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön som är marknadsmässig och baserad på arbetets svårighetsgrad och befattningshavarens ansvar, roll, kompetens och befattning. Den fasta lönen ska omprövas minst årligen.

Rörliga kontanta ersättningar ska vara utformade enligt förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Kriterierna kan även utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska utformas så att de främjar Bolagets affärsstrategi och långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. Den rörliga kontantersättningen ska såvitt avser VD aldrig överskrida sex månadslöner och för övriga ledande befattningshavare aldrig överskrida tre månadslöner.

Ytterligare rörlig kontant ersättning av begränsad omfattning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana endast görs på individnivå som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter.

Uppfyllelse av kriterier för rörlig ersättning utvärderas årligen. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen

såvitt avser rörlig kontantersättning till VD. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar VD för bedömningen.

Ledande befattningshavare äger rätt till marknadsmässiga pensionslösningar samt pensionsersättning. Samtliga pensionsåtaganden ska vara premiebestämda, med undantag för de fall där lag eller kollektivavtal kräver en förmånsbestämd pension. Ledande befattningshavare ska omfattas av vid var tid gällande ITP-plan eller ha en avgiftsbestämd tjänstepension som inte överstiger 30 procent av löneunderlaget. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Löneavståenden kan utnyttjas för ökade pensionsavsättningar genom engångsbetalda pensionspremier förutsatt att totalkostnaden för Bolaget blir neutral.

Övriga förmåner, till exempel tjänstebil, sjukförsäkring eller företagshälsovård, ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig ersättning och kunna utgå i den utsträckning detta bedöms vara marknadsmässigt för ledande befattningshavare i motsvarande position på jämförbar arbetsplats. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 15 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Styrelsen ska när så erfordras utvärdera behovet av aktierelaterade incitamentsprogram och vid behov framlägga beslutsförslag till årsstämman.

Beslut om eventuella aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram riktade till ledande befattningshavare ska fattas av bolagsstämman och bidra till långsiktig värdetillväxt.

Mellan Bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om fyra till sex månader.

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för ett år för VD och sex månader för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Inga synpunkter har framförts i förhållande till Bolagets ersättningsriktlinjer antagna på årsstämman 2023. Riktlinjerna inför årsstämman 2024 överensstämmer huvudsakligen med de riktlinjer som antogs vid årsstämman 2023, men innehåller förändringar vad gäller utformningen av rörlig ersättning, tydliggöranden avseende främst styrelsens beredning samt inkluderande av villkor vid upphörande av anställning.

Styrelsen ska äga rätt att frånga ovanstående riktlinjer helt eller delvis om styrelsen bedömer att det i enskilda fall föreligger särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beredning av beslut om avsteg från riktlinjerna.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 0,40 kr (0,30) per A- och B-aktie delas ut.

Resultat

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för räkenskapsåret 2024 uppgick till 110 666 tkr (92 641), en förbättring med 19,5 procent jämfört med 2023.

De totala intäkterna för räkenskapsåret 2024 uppgick till 159 704 tkr (147 083) varav hyresintäkterna uppgick till 157 728 tkr (143 345). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd i form av färdigställda projekt, förvärv samt årlig indexuppräknings av hyror. Av den totala intäktsökningen på 12 621 tkr för hela perioden står nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt för 4 310 tkr.

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

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

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

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för år 2024 uppgick till 49 947 tkr (38 935), vilket är en förbättring med 28,3 procent jämfört med motsvarande period 2023.

Årets kostnader för central administration uppgick till -19 388 tkr (-20 497). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för IT, revision, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte direkt allokeras till fastighetsadministration. Se vidare under not 8.

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

Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och jämförelsetal har justerats. För 2024 är resultatet från andelar i intresseföretag -4 774 tkr (444). Det negativa resultatet härrör från de andelar i Fastigheter & Service i Öresund AB som såldes den 31 december 2024 med -5 193 tkr (358).

Resultat före skatt

Årets resultat före skatt uppgick till 67 201 tkr (-10 451).

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

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

Värdeförändringar på derivat uppgick till -8 932 tkr (-31 920). Hela värdeförändringen är orealiserad. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

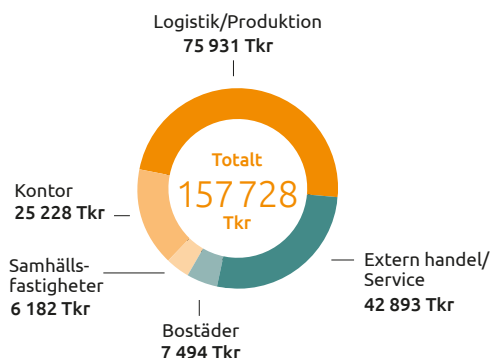
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till 35 548 tkr (-17 966). Den totala värdeförändringen kan delas upp i -10 743 tkr (0) i realiserad värdeförändring och 46 291 tkr (-17 966) i orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare under not 12 för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 35 908 tkr (7 764).

Skatt på årets resultat uppgick till -31 293 tkr (18 215) varav -5 320 tkr (-4 631) avser aktuell skatt och -25 973 tkr (22 846) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag.

HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



Balansräkning

Fastighetsbestånd

Värdet för koncernens fastigheter per den 31 december 2024 uppgick till 2 015 961 tkr (1 995 250). Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2024-12-31 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per den 31 december. Av det totala beståndet har samtliga av bolagets fastigheter värderats externt under det senaste kvartalet 2024. De interna och externa värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. De interna värderingarna är styrande och totala värdet på dessa är 3% lägre än för de externa värderingarna. Slutgiltig värdebedömning fastställs av Acrinovas styrelse. För mer information om tillvägagångssätt vid värderingar se not 12.

Under året har fastigheterna Rausgård 20, Opalen 4 och Morganiten 2 förvärvats, samtliga belägna i Helsingborg. Fastigheten Utklippan 3 i Malmö har förvärvats från intresseföretaget Fastigheter & Service i Öresund AB. Under året har bostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg avyttrats.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intressebolag uppgick per 31 december till 5 064 tkr (17 514) och minskningen av andelar beror på att Acrinova AB sålde sin andel i intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB under december 2024. Kvarvarande andelar avser intresseföretaget Fastighets AB Trävaran 12.

Fordringar

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

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

Likvida medel

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

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 87 276 tkr, varav 7 210 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 94 485 tkr av uppskjuten skatteskuld. Per 31 december 2023 uppgick uppskjuten skatteskuld till 61 303 tkr, varav 12 372 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 73 675 tkr av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat och den uppskjutna skattefordran är i huvudsak hänförlig till underskottsavdrag och ränteavdragsbegränsningar.

Skulder

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

Belåningsgraden uppgick till 53,4 procent (54,7) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 49,4 procent (52,6). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 42.

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

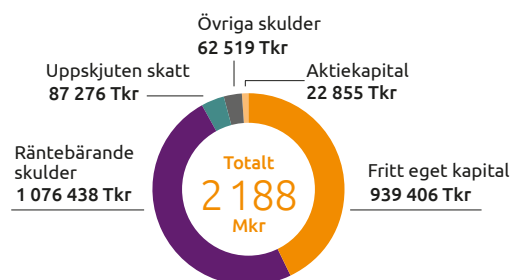
Övriga kortfristiga skulder uppgick per 31 december till 7 871 tkr (2 429) och ökningen beror i huvudsak på sedvanlig momsskuld samt en kortfristig skuld avseende stämpelskatt kopplad till två fastighetsförvärv som gjordes i slutet av december 2024. Kortfristiga leasingkulder ingår i övriga kortfristiga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

Eget kapital

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

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

SKULDER OCH EGET KAPITAL



Kassaflöde

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

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

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -87 755 tkr (-149 533) för januari–december. Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med -61 808 tkr (0). Avyttring av förvaltningsfastigheter via dotterbolag påverkade kassaflödet med 23 058 tkr (0). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -48 530 tkr (-148 917).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 64 784 tkr (93 054) för perioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats av nyupplåning och amorteringar i samband med förvärv, avyttring och refinansiering. Amortering av leasingsskuld -7 317 tkr (0), avser till största delen friköp av tomträtter. Förra årets kassaflöde påverkades av en nyemission på 25 291 tkr, under år 2024 har ingen nyemission genomförts.

Moderbolaget

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

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

Resultat efter skatt uppgick till -3 162 tkr (-15 443). Årets resultat är påverkat av en reaförlust på 13 701 tkr samt en nedskrivning på 1 211 tkr avseende försäljningen av Acrinovas andel i intresseföretaget Fastigheter & Service i Öresund AB.

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

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



Intjäningsförmåga

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

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

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	178 194	163 124	159 603	120 545
Vakanser	-11 958	-10 158	-10 191	-9 005
Hyresintäkter	166 236	152 966	149 413	111 541
Fastighetskostnader	-50 340	-52 645	-44 170	-26 020
Driftsöverskott	115 896	100 321	105 243	85 521
Central administration	-21 772	-20 142	-28 967	-22 931
Finansnetto	-36 914	-43 329	-33 779	-17 957
FÖRVALTNINGSRESULTAT	57 210	36 850	42 497	44 633

Flerårsöversikt

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter, Tkr	157 728	143 345	122 435	72 345
Driftsöverskott, Tkr*	110 666	92 641	80 095	60 752
Förvaltningsresultat, Tkr**	49 947	38 935	27 110	18 981
Årets resultat efter skatt, Tkr	35 908	7 764	79 336	153 164
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	2 015 961	1 995 250	1 854 325	1 603 550
Balansomslutning, Tkr	2 188 494	2 163 315	2 095 704	1 831 232
Likvida medel, Tkr	81 149	43 058	28 311	74 657
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	64 756 926	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	67 658 203	64 756 926	52 183 017
Överskottsgrad, %	70,2	64,6	65,4	84,0
Avkastning på Eget Kapital, %	3,76	0,82	8,74	22,67
Soliditet, %	44,0	43,8	44,9	47,8
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	54,7	53,7	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,38	2,19	2,16	2,41
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,73	0,58	0,42	0,36
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning ***	0,52	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie	14,03	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie	15,03	14,30	14,91	14,49

*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats.

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

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

Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 31 december 2024 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 1 076 438 tkr (1 092 317) varav samtliga var lån från kreditinstitut om 1 076 438 tkr (1 090 317). Den nettoräntebärande skulden var 995 289 tkr (1 049 259).

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

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

Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av finansieringsrisk-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kortsiktiga och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet. Policyn ställer upp ett antal målsättningar som bolaget långsiktigt ska agera inom.

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

Kapitalbindning

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

Räntebindning

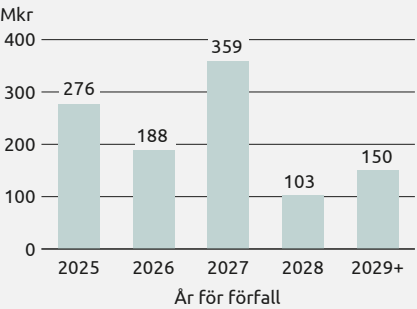
Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning 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 och utnyttjade det låga ränteläget i början av 2022 för att ytterligare öka och förlänga derivatportföljen. Detta ser Acrinova tydliga effekter av genom att räntenivåer kan hållas nere.

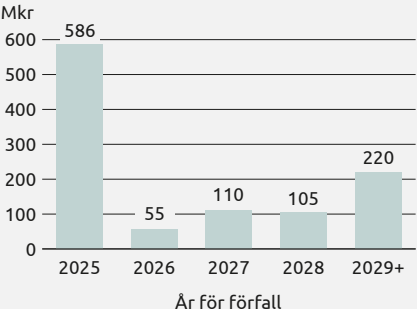
Den genomsnittliga räntan per 31 december 2024 var 3,42 procent (4,00) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,5 år).

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

KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING

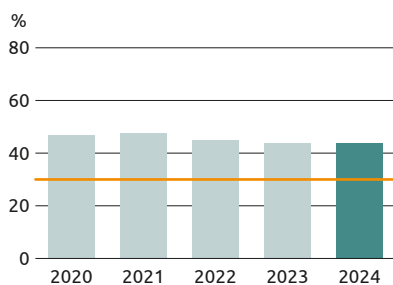


Finansiella riskbegränsningar

Acrinova har en ambitiös tillväxtplan och för att säkerställa en finansiell stabilitet vid tillväxt har bolaget, som ett komplement till finanspolicy, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa

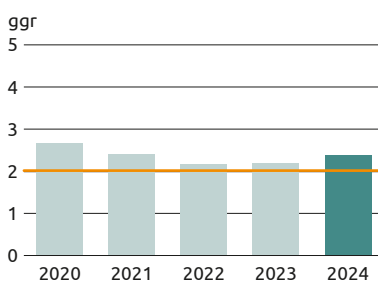
nyckeltal är Räntetäckningsgrad (rullande 12 månader), Belåningsgrad och Soliditet. Per 31 december 2024 var räntetäckningsgraden 2,38 ggr (2,19), belåningsgrad 53,4 procent (54,7) och soliditet 44,0 procent (43,8).

SOLIDITET



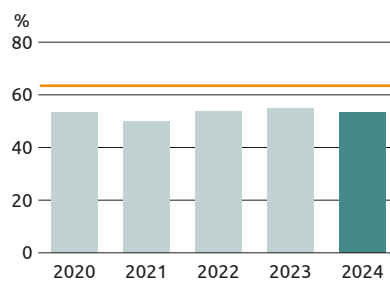
— Långsiktigt minst 30 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



— Långsiktigt ej mindre än 2 ggr

BELÅNINGSGRAD



— Långsiktigt ej över 63 %

Förväntad framtida utveckling

Acrinova har haft en substantiell tillväxt sedan bolaget startades. Koncernens första verksamhetsår avslutades med ett fastighetsvärde på 251 Mkr. Nu, åtta år senare, avslutas 2024 med ett fastighetsvärde på 2 016 Mkr. Koncernen fortsätter att vara verksam på den svenska sidan av Öresundsregionen med fokus på god lönsamhet och bibehållen stabil finansiell ställning.

Acrinova planerar för att även framöver vara aktiv på transaktionsmarknaden, utveckla egna projekt och arbeta för stabil uthyrningsgrad. Även fortsättningsvis kommer ett stort fokus att läggas på värdeskapande gröna och hållbara investeringar i befintligt bestånd. I en omvärld med allt högre energikostnader kommer det att gynna både Acrinova och Acrinovas hyresgäster.

För 2025 förutspår Acrinova en lägre genomsnittlig räntenivå jämfört med 2024 vilket sannolikt får effekt på bolagets räntenetto.

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

Emissioner

Styrelsen har ett bemyndigande från bolagsstämman om att kunna besluta om emissioner uppgående till högst 20 procent av totalt antal aktier.

Under 2024 har inga emissioner genomförts.

Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under året var 12,90 kr den 20 september och den lägsta var 7,50 kr den 6 februari och 15 februari. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under året var

10,25 kr den 23 maj och lägsta var 7,06 kr den 13 februari. Sista stängningskurs den 30 december var 10,00 kr (ACRI A) och 9,16 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 648 Mkr per 31 december 2024. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 15,03 kr per aktie (14,30) och totalt till 1 031 Mkr (980).

Utdelning

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

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

Optionsprogram

Acrinova har inga utestående optionsprogram.

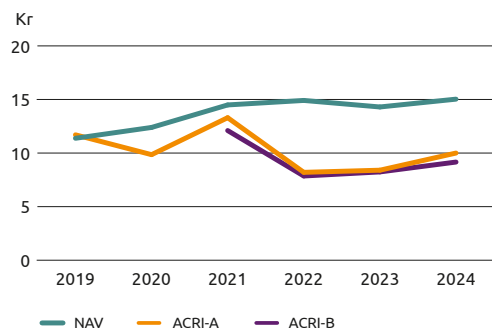
Handelsplats:	Nasdaq Stockholm, Small Cap
Kortnamn:	ACRI A respektive ACRI B
Acrinova A ISIN:	SE0015660014
Acrinova B ISIN:	SE0015660030

	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,73	0,58	0,42	0,36
Årets resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,52	0,11	1,23	2,94
Eget kapital, kr/aktie	14,03	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie	15,03	14,30	14,91	14,49
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	64 756 926	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	67 658 203	64 756 926	52 183 017

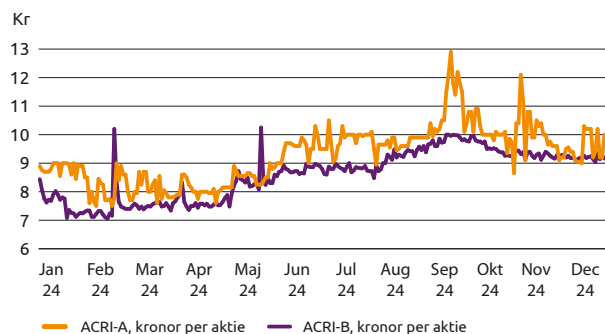
* Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

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

NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2024-12-31



BÖRSUTVECKLING 2024-01-01 – 2024-12-31



Aktieägarlista 2024-12-31

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

På Acrinova arbetar vi systematiskt med att identifiera, analysera och hantera risker. Arbetet med riskhantering sker både på verksamhets- och projektnivå och bolagets ledningsgrupp genomför årliga riskanalyser som styrelsen sedan godkänner. Genom tydliga kontrollplaner och kontinuerlig uppföljning säkerställs kvaliteten i arbetet. Acrinova delar in riskerna i fyra huvudkategorier: operativa risker, strategiska risker, hållbarhetsrisker samt regelefterlevnad och finansiella risker.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser

Risk:

Acrinovas hyresintäkter påverkas av ett flertal omvärldsfaktorer såsom konjunkturutveckling, utbud på marknaden och konkurrens. Dessutom är Acrinovas möjlighet att erbjuda lämpliga och prisvärda lokaler till kunder en viktig faktor. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en minskad uthyrningsgrad exempelvis genom att hyresgäster flyttar ut från lokalerna och att bolaget därefter inte lyckas hyra ut dessa inom rimlig tid vilket i sin tur kan påverka fastighetsvärdena. En konjunkturedgång kan även påverka kunders förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser.

Hantering av risk:

- Nära kontakt med kunderna gör att vi snabbt kan fånga upp förändrade förutsättningar.
- God marknadskännedom gör att vi kan erbjuda lösningar och hitta möjligheter.
- Regelbundna kundundersökningar ger oss god förståelse för kundernas upplevelser och ett underlag som hjälper oss att agera skyndsamt.
- Ett stort antal diversifierade kunder inom olika branscher ger en god riskspridning för marknads svängningar.
- Kontinuerlig kreditbevakning av kundernas betalningsförmåga.

Ökade fastighetskostnader

Risk:

Drifts- och underhållskostnader avser till exempel kostnaden för vatten, el, renhållning, värme samt kostnader som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. En majoritet av dessa kostnader debiteras ut till hyresgästerna men det finns en risk vid ökade kostnader att hyresgästen inte kan täcka dessa fullt ut. I den mån kostnadshöjningar inte går att kompensera genom reglering i hyreskontrakt, hyreshöjningar eller genom en ökning av serviceavgifterna i de avtal Acrinova är ansvarig för den tekniska förvaltningen, kan bolagets drifts- och underhållskostnader öka och då påverka bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Hantering av risk:

- Strukturerat arbete med energieffektiviseringar ger lägre energikostnader.
- Individuell mätning i lokalerna ger hyresgästerna möjligheten att styra den egna förbrukningen.
- Solceller ger goda möjligheter till fossilfri drift.
- Regelbunden uppföljning av bolagets kostnader ger god kostnadskontroll.

Transaktioner

Fastighetsförvärv exponerar Acrinova mot ett flertal risker, däribland i förhållande till den förvärvade fastigheten såväl som förvärvsprocessen. Under själva förvärvsprocessen görs ett antal antaganden och ställningstaganden baserat på den undersökning av fastigheten eller bolaget som ska förvärvas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Vid genomförda fastighetsförvärv utgörs riskerna även av bland annat risker kopplade till miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av bolag som äger fastigheter tillkommer även risker för till exempel bristfälligt bokföring för den förvärvade verksamheten och legala tvister.

Hantering av risk:

- En väl dokumenterad och genomarbetad DD-process.
- Med ett dedikerat team med stor erfarenhet av transaktioner kan vi snabbt identifiera möjligheter, felaktigheter och risker i transaktionen.
- God marknadskännedom.

Bolagets IT-miljö

Acrinovas förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll är beroende av välfungerande IT-system. Avbrott eller fel i kritiska system skulle kunna leda till störningar i verksamheten och viktiga affärsprocesser. Bolaget förlitar sig på IT-system i den dagliga verksamheten. Det är därför av stor vikt att IT-leverantörerna kan upprätthålla och uppdatera Koncernens befintliga IT-system och att Acrinova har effektiva brandväggar och antivirusprogram. Eventuella avbrott eller fel i kritiska IT-system som används av Acrinova, bland annat sådana som orsakas av sabotage, datavirus, handhavandefel, programvarufel eller datorfel, skulle kunna påverka koncernens verksamhet negativt.

Hantering av risk:

- Regelbundna interna kontroller.
- Behörighetsbegränsning och regelbunden granskning av användare och behörigheter.
- Kontinuerlig uppdatering och säkerhetsgenomgång av kritiska system.
- Intern information om specifika aktuella hot samt årlig policygenomgång.
- Kontinuerlig risk- och sårbarhetsanalys av servrar, nätverk och enheter.

Strategiska risker

Fastighetsutveckling/Projekt

Bolagets affärsidé innefattar bland annat ny- och vidareutveckling av fastigheter. Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma utvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom Acrinovas förmåga att anlita extern specialistkompetens, däribland konsulter som är specialiserade inom projektering, byggledning och detaljplaneringsprocesser. Vidare är goda kommunrelationer viktiga i samband med de olika detaljplaneprocesser som koncernen driver.

Därutöver kan nyproduktionsprojekt, större ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs. Förseningar vid renoveringar eller ombyggnationer kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter.

Hantering av risk:

- Starkt nätverk inom olika specialistkompetensområden.
- Bra relationer med kommuner där Acrinova är en aktör som bidrar till positiv utveckling på de orter där vi verkar.
- Tät uppföljning under projektets gång ger oss möjlighet att agera snabbt på vid plötsliga förändringar.
- Fastpris eller takpris ger oss god ekonomisk planering.
- Hyreskontrakt signerade innan byggstart ger förutom ekonomisk trygghet i projekten även tät dialog och goda relationer med hyresgästerna i utformningen av nya lokaler.

Nyckelpersoner

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för koncernens verksamhet och framgång. Acrinova är beroende av nyckelpersoner som besitter kunskap och erfarenhet från fastighetsbranschen som är central för Acrinovas verksamhet. Det råder hård konkurrens om högkvalificerad personal med relevant kunskap och kompetens inom koncernens verksamhetsområden.

Hantering av risk:

- Engagerat team som ger varandra utrymme att utvecklas och utmanas professionellt.
- Marknadsmässig ersättning för samtliga medarbetare och nyckelpersoner.
- Medarbetare har regelbundna utvecklingssamtal där prestationer utvärderas, mål sätts upp och individuella utvecklingsplaner skapas för att stödja både personlig och professionell tillväxt.
- Acrinova besitter ett stort nätverk inom branschen vilket underlättar både vid rekrytering och personlig utveckling för befintliga medarbetare.

Hållbarhetsrisker

Klimatförändringar

För mänskligheten är klimatförändringarna en stor global risk. För fastighetsbolag kan klimatförändringarna påverka fastigheternas fysiska miljö genom bland annat förändrade väderförhållanden, översvämningar, ökad risk för bränder och torka. Detta kan kräva investeringar i fastigheternas inom- och utomhusmiljö för att möta nya risker, standarder och miljöpolitiska beslut.

Hantering av risk:

- Nollvision och Miljöbyggnad Silver i nyproduktion skapar goda förutsättningar för långsiktig och fossilfri drift av nyproducerade fastigheter.
- Energiinventering av det befintliga beståndet ger goda möjligheter till planerad energioptimering för att minska fastigheternas energianvändning och klimatpåverkan.

Miljöpåverkan i fastighetsbeståndet och i nyproduktion

Acrinova arbetar med fastigheter och byggnader som kan påverka och påverkas av den fysiska miljön. Därför analyserar vi miljörisker som kan ha konsekvenser för vår verksamhet, våra kunder och samhället. Vi strävar efter att minimera dessa risker genom att följa lagar, regler och certifieringar, samt genom att investera i energieffektivitet och förnybar energi.

Hantering av risk:

- Miljöaspektförteckning med årlig genomgång och riskbedömning av hela verksamheten.
- Tydlig kravställning genom generella miljö- och hållbarhetskrav i projekt.
- Noggranna DD-processer vid förvärv kan bland annat identifiera möjliga miljöbelastningar av tidigare ägare.

Ökade hållbarhetskrav från kunder

Miljö- och klimatmedvetenheten ökar i samhället och Acrinova har sedan bolagets start arbetat med högt ställda miljökrav i projekt och nyproduktion. Fler företag ställer krav på att de fastigheter de hyr ska möta moderna hållbarhetskrav genom bland annat förnyelsebar energi och certifiering enligt välkända standarder. I det äldre beståndet är varje fastighet unik i hur långt omställningen kan göras. Fastigheter som inte möter moderna miljökrav kan därför bli svårare och mindre lönsamma att hyra ut samt svårare att finansiera.

Hantering av risk:

- Energiinventering av samtliga fastigheter ger underlag till förbättringar och investeringar som bidrar till att möta nya standarder.
- Förnyelsebar och fossilfri energileverans som krav och standard.

Arbetsmiljö

En hållbar arbetsplats är viktig för Acrinovas medarbetares trivsel och hälsa. Acrinova strävar efter att skapa en arbetsmiljö som är trygg, säker och hälsosam, både psykosocialt och fysiskt. Om Acrinova inte erbjuder en hållbar arbetsplats riskerar bolaget att förlora kompetenta medarbetare, få sämre resultat och ett skadat förtroende för varumärket.

Hantering av risk:

- Kontroller över hur arbetsplats säkerheten efterföljs sker kontinuerligt.
- Hälsöfrämjande åtgärder genom friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring.
- Årliga medarbetarsamtal med en handlingsplan för kommande år.
- Samtliga medarbetare erbjuds hälsoundersökning regelbundet.

Regelefterlevnad och Finansiella risker

Regelefterlevnad

Som ett börsnoterat aktiebolag måste Acrinova efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Acrinova måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästernas verksamhet, kan komma att ha en inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Acrinovas tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden.

Hantering av risk:

- Utveckling av lagar och regelverk följs noga inom de områden som kan komma att påverka Acrinova.
- Effekter av regeländringar analyseras.
- Tydliga policys, instruktioner och rutiner gör att förändringar snabbt kan fångas upp.

Finansiella risker

För finansiella risker, se not 3 på sidan 64.

Känslighetsanalys

KASSAFLÖDE*	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ KASSAFLÖDE, TKR
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 1 774
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 490
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 4 364

*Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet. Beräkningen för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Bolagsstyrning

Acrinova är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Acrinovas A- och B-aktie är sedan den 16 december 2022 noterad på Nasdaq Stockholm och tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Acrinova för samtliga aktieägares räkning drivs på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och på så sätt möta de krav som ägarna har på investerat kapital. De centrala externa och interna styrinstrumenten för Acrinova är Aktiebolagslagen (2005:551) ("ABL"), Nasdaq Stockholm Main market Rulebook, Nasdaq Stockholms Regelverk för Emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, instruktioner för styrelsens utskott. Dessutom finns det ett flertal interna policys och instruktioner som tydliggör ansvar och befogenheter inom speciella områden, till exempel instruktioner för finansiell och ekonomisk rapportering, informationssäkerhet, upphandling och intern kontroll som utgör väsentliga styrdokument för hela företaget.

Acrinovas styrelse är ansvarig för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter. Bolagets bolagsordning saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Acrinovas bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2022. Bolagsordningen framgår i sin helhet på Acrinovas hemsida www.acrinova.se/hem/investor-relations/bolagsstyrning/bolagsordning/

Bolagsstämman är Acrinovas högsta beslutande organ. Årsstämman hålls årligen inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår och äger normalt rum i Malmöområdet. Utöver fastställande av resultat- och balansräkning fattar årsstämman beslut om bland annat disposition av årets resultat, fastställa styrelsearvode, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt väljer styrelse och externa revisorer.

Kallelse till bolagsstämma sker genom Post- och Inrikes tidningar samt genom pressmeddelande och kallelse erhållen på Bolagets hemsida, www.acrinova.se. Aktieägare som är införda i aktieboken sex bankdagar före en ordinarie eller extra bolagsstämma och som har anmält sitt deltagande i den ordning som anges i kallelsen till Acrinova har rätt att delta vid stämman, personligen eller genom ombud. Dessa har rätt att delta vid stämman och vid stämman rösta för eller emot framlagda frågor samt ställa frågor till styrelsen och VD. Årsstämman 2025 äger rum den 6 maj 2025 i Malmö.

Acrinova ser en sund bolagsstyrning som en viktig grund för att uppnå en förtroendefull relation till aktieägarna och andra viktiga parter. Koden syftar till att skapa en god balans mellan aktieägarna, styrelsen och den högsta ledningen. En förnuftig bolagsstyrning, med hög standard när det gäller öppenhet, tillförlitlighet och etiska värderingar, är en vägledande princip för Acrinova. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.

Acrinova utvärderar årligen VD:s och styrelsens arbete och hur väl bolaget efterlever Koden. Utvärderingen dokumenteras i en årlig Bolagsstyrningsrapport och som finns tillgänglig på www.acrinova.se.

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker är av speciell vikt och har utformats av styrelsen. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion som leds av bolagets CFO. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från finansiella risker. Bolagets CFO rapporterar löpande till koncernens ledning och styrelse.

Utöver hanteringen av de finansiella riskerna har styrelsen utformat ett omfattande ramverk för riskhantering och intern kontroll och hur dessa ska analyseras och hanteras löpande och årligen på ett systematiskt sätt.



Finansiella rapporter



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernen

Rapport över totalresultatet	52
Finansiell ställning	53
Förändringar i eget kapital	55
Kassaflöden	56

Moderbolaget

Resultaträkning	57
Balansräkning	58
Förändringar i eget kapital	60
Kassaflöden	61

Noter	62
-------------	----

Styrelsens yttrande	80
---------------------------	----

Underskrifter	81
---------------------	----

Revisionsberättelse	82
---------------------------	----

Definitioner	86
--------------------	----

Härledning alternativa nyckeltal	87
--	----

Styrelse	88
----------------	----

Koncernledning	89
----------------------	----

Fastighetsinformation	90
-----------------------------	----

Övrig information	91
-------------------------	----

Koncernens rapport över totalresultatet

Tkr	not	2024	2023
Hysesintäkter	4,5	157 728	143 345
Övriga intäkter	4,5	1 976	3 738
INTÄKTER		159 704	147 083
Fastighetskostnader*	8	-49 038	-54 442
DRIFTSÖVERSKOTT		110 666	92 641
Central administration*	6,7,8	-19 388	-20 497
Resultat från andelar i intresseföretag	14	-4 774	444
Finansiella intäkter	9	1 706	1 478
Finansiella kostnader	9	-38 263	-35 131
FÖRVALTNINGSRESULTAT		49 947	38 935
Nedskrivning goodwill	11	–	-7 500
Nedskrivning finansiell tillgång	17	-1 211	–
Resultat från försäljning av intresseföretag	14	-8 150	–
Värdeförändringar finansiella tillgångar		–	8 000
Värdeförändringar derivat	16	-8 932	-31 920
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	35 548	-17 966
RESULTAT FÖRE SKATT		67 201	-10 451
Aktuell skatt	10	-5 320	-4 631
Uppskjuten skatt	10	-25 973	22 846
ÅRETS RESULTAT		35 908	7 764
HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderbolagets aktieägare		35 908	7 764
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	31	0,52	0,11

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR

Tkr	not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	11	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	12	2 015 961	1 995 250
Maskiner och inventarier	13	543	612
Andelar i intresseföretag	14	5 064	17 514
Nyttjanderättstillgångar	15	4 352	9 363
Derivat	16	19 208	32 004
Övriga långfristiga fordringar	17	4 537	12 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 082 184	2 099 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	18	1 741	1 248
Övriga fordringar		5 556	7 834
Derivat	16	1 985	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	15 878	11 831
Likvida medel		81 149	43 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		106 310	63 971
SUMMA TILLGÅNGAR		2 188 494	2 163 315

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	20	22 855	22 855
Övrigt tillskjutet kapital		564 255	564 255
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		375 151	359 813
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		962 261	946 923
SUMMA EGET KAPITAL		962 261	946 923
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
	22		
Uppskjuten skatteskuld	21	87 276	61 303
Räntebärande skulder till kreditinstitut	23	800 872	907 420
Derivat	16	2 272	4 151
Övriga skulder		3 962	8 762
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		894 382	981 636
KORTFRISTIGA SKULDER			
	22		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	23	275 566	182 897
Övriga räntebärande skulder	23	–	2 000
Leverantörsskulder		12 622	15 662
Skatteskulder	10	2 218	900
Övriga skulder		7 871	2 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 574	30 868
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		331 851	234 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 188 494	2 163 315

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

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

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		67 201	-10 451
Betald skatt		-3 888	-2 810
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-12 995	50 838
SUMMA		50 318	37 577
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		5 129	50 248
Förändring av rörelseskulder		5 615	-16 599
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		61 062	71 226
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av fastigheter*		23 058	–
Förvärv av fastigheter		-61 808	–
Investeringar i ny- till och ombyggnader		-48 530	-148 917
Förändring av övriga anläggningstillgångar		–	-616
Förändring av övriga finansiella tillgångar		-475	–
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-87 755	-149 533
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyupplåning räntebärande skulder	30	411 776	129 338
Amortering räntebärande skulder*		-319 105	-34 149
Amortering leasingskuld		-7 317	–
Utdelning		-20 570	-27 426
Nyemission		–	25 291
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		64 784	93 054
ÅRETS KASSAFLÖDE		38 091	14 747
Ingående likvida medel		43 058	28 311
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		81 149	43 058

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

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	not	2024	2023
Nettoomsättning		3 972	12 782
INTÄKTER		3 972	12 782
Övriga externa kostnader	7,8	-7 544	-6 079
Personalkostnader	6,8	-7 013	-6 479
KOSTNADER		-14 557	-12 558
RÖRELSERESULTAT		-10 585	224
Resultat från försäljning av intresseföretag	14	-13 701	21
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	28	-5 800	-22 779
Värdeförändring finansiell fordran	26	-1 211	8 000
Värdeförändring derivat	16	1 879	-4 151
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26 478	24 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 331	-10 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 271	-5 263
Bokslutsdispositioner	32	10 500	-11 035
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 771	-16 298
Aktuell skatt	10	-4	-
Uppskjuten skatt	10	-387	855
ÅRETS RESULTAT		-3 162	-15 443

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR

Tkr	not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	28	616 879	564 972
Andelar i intresseföretag	14	4 581	17 807
Övriga långfristiga fordringar	17	4 537	10 511
Uppskjuten skattefordran	21	468	855
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		626 465	594 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		626 465	594 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		15	22
Fordringar hos koncernföretag	29	174 518	249 600
Skattefordran	10	471	475
Övriga fordringar		1 436	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 931	5 251
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		180 371	255 348
Kassa och bank		65 107	33 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		245 478	288 841
SUMMA TILLGÅNGAR		871 943	882 987

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	22 855	22 855
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		22 855	22 855
FRITT EGET KAPITAL			
Överkursfond		562 978	562 978
Balanserat resultat		-64 074	-28 061
Årets resultat		-3 162	-15 443
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		495 742	519 473
SUMMA EGET KAPITAL		518 596	542 328
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristig skuld derivat	16	2 273	4 151
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 273	4 151
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till koncernföretag	29	349 028	332 058
Leverantörsskulder		301	225
Övriga räntebärande skulder	23	–	2 000
Övriga skulder		226	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 520	1 557
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		351 075	336 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 943	882 987

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2023-01-01	21 586	538 956	-1 846	1 211	559 906
ÅRETS RESULTAT				-15 443	-15 443
Nyemission	1 269	24 022			25 291
Vinstdisposition			1 211	-1 211	–
Utdelning			-27 426		-27 426
SUMMA TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE	1 269	24 022	-26 215	-1 211	-2 135
EGET KAPITAL 2023-12-31	22 855	562 978	-28 061	-15 443	542 328
ÅRETS RESULTAT				-3 162	-3 162
Vinstdisposition			-15 443	15 443	–
Utdelning			-20 570		-20 570
SUMMA TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE	–	–	-36 013	15 443	-20 570
EGET KAPITAL 2024-12-31	22 855	562 978	-64 074	-3 162	518 596

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		-2 771	-16 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	17 622	18 909
Betald inkomstskatt		–	-475
SUMMA		14 851	2 136
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		74 366	12 163
Förändring av rörelseskulder		16 567	42 837
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		105 784	57 136
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-46 114	–
Lämnade aktieägartillskott		-4 900	-17 560
Förändring finansiella tillgångar		-586	376
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-51 600	-17 184
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av räntebärande skulder	30	-2 000	-29 750
Nyemission		–	25 291
Utdelning		-20 570	-27 426
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-22 570	-31 885
ÅRETS KASSAFLÖDE		31 614	8 067
Ingående likvida medel		33 493	25 426
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL		65 107	33 493

Noter

Not 1 Allmän information

Acrinova AB (publ), org.nr 556984-0910, är ett publikt svenskt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Sverige. Huvudkontorets adress är Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 16 december 2022.

Acrinova är ett fastighetsbolag verksamt i södra Sverige med fokus på den svenska sidan av Öresundsregionen. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbara värden.

Verksamheten bedrivs i en koncern genom dotterbolag. De finansiella rapporterna har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 6 maj 2025.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandards, utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS Accounting Standards, som krävs enligt bestämmelserna i ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2023.

I Årsredovisningen 2023 ändrades IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftade till att öka jämförbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av principerna har därför mer koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

Nya standarder vilka trätt i kraft 2024

Nya eller reviderade IFRS Accounting Standards eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade redovisningsstandards och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De ändrade IFRS Accounting Standards som hittills antagits av International Accounting Standards Board (IASB) bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

IFRS 18 Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter, som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027, kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 innebär i korthet att nya krav på utformningen av finansiella rapporter införs i syfte att bidra till ökad jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användare mer relevant information och transparens. Ledningen har ännu inte påbörjat utvärderingen av konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om inte annat anges. Koncernens förvaltningsfastigheter och räntederivat värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Tillgångs- och rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv.

Tillgångsförvärv

Om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader och värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, dvs i de undantagsfall som det inte är ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är följd av eventuell avtalad villkorad köpeskillning. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Transaktionskostnader redovisas i resultatet när de uppstår. Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnader för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna avser den debiterade hyran samt tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten. Tidigare år redovisades utdebiterade tilläggsdebiteringar som serviceintäkter, från och med år 2023 ingår tilläggsdebiteringarna i hyresintäkter. Jämförelsetalen har räknats om.

Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Från och med den 1 januari 2023 redovisas även hyresrabatter linjärt över kontraktstiden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering. Jämförelsetalen har ej räknats om retroaktivt på grund av svårigheter att få fram korrekt historisk data i förhållande till beloppets ringa storlek.

Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

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

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift, skötsel, reparationer, fastighetsskatt samt fastighetsadministration för fastighetsbeståndet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner så som affärsutveckling, marknadsföring, finansiering samt personalkostnader som inte är kopplade till fastighetsadministration.

Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har koncernen inga ytterligare förpliktelser. Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättning, är kortfristiga skulder som ingår i posten Övriga skulder eller Upplupna kostnader, värderade till det diskonterade belopp som koncernens väntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser och beräknas enligt effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader på lån, räntekupong på ränteswappar, leasingkostnader och tomträttsavgifter.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar

Realiserade värdeförändringar på fastigheter redovisas på kontraktsdagen och beräknas som köpeskillingen minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inklusive tidigare orealiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början.

Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt verkligt värde vid anskaffningstillfället om räntederivatavtalet ingåtts under året.

Värdeförändringarna på fastigheter, räntederivat och finansiella tillgångar redovisas på egna rader i resultatet.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringen av redovisat verkligt värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

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 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts löpande under året, bolagets samtliga

fastigheter är externt värderade under det senaste kvartalet 2024. 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 balansdagen.

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 beräknats under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts.

Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Låneutgifter som är direkt hänförliga till större ny- och tillbyggnader aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärdet vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, räntederivat och lånefordringar. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt räntederivat.

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som redovisas som derivattillgång eller derivatskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värdeförändringar redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. Derivatinstrument utgörs av ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnader alternativt ränteintäkter. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Orealiserade värdeförändring derivat.

Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden och avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utstående kapitalbeloppet.

De finansiella skulderna består av upplåning från kreditinstitut och leverantörsskulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneutgifter

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs sig, utom till den del de inräknas i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar låneutgifter som är hänförliga till ny- och tillbyggnad av en tillgång.

1 **Leasing**

2 Leasingavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång samt en leasings-

3 kuld i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade

4 återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperio-

5 der. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tom-

6 trätter. Leasingavtal avseende tomträtter bedöms ha evig nyttjandetid

7 varvid leasingavgiften i sin helhet redovisas som räntekostnad.

8 **Moderbolagets redovisningsprinciper**

9 Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovis-

10 ningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporterings rekommenda-

11 tioner RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tilläm-

12 par samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall

13 annat följer av bestämmelserna i årsredovisningslagen eller inte är

14 möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

15 **Not 3 Finansiella risker och finanspolicy**

16 Acrinova är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten

17 av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital

18 påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens

19 krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Det

20 rådande ränteläget i Sverige har betydande inverkan på fastighetsmark-

21 naden. De sjunkande räntenivåerna under 2024 har och kan även fort-

22 sättningssvis komma att ha en viss positiv effekt på fastighetsvärdena.

23 **Finanspolicy**

24 Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fyra olika slags

25 finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk,

26 likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer

27 och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer

28 ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens

29 finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens

30 finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets

31 finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå.

32 Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av

33 koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Finanspolicy	Mål	Utfall 2024
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	3,2 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	25,6%
Genomsnittlig räntebindning*	1-5 år	2,1 år
Antal räntejusteringar inom 1 år*	< 60%	54,5%
Andel lån till rörlig ränta*	< 60%	40,1%
Antal kreditgivare	>1 st	8 st

34 *Beräkning av genomsnittlig räntebindning, antal räntejusteringar inom 1 år och

35 andel lån till rörlig ränta inkluderar effekter av räntederivat.

36 **Finansieringsrisk**

37 Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och

38 eget kapital. Det är sannolikt att det även är från dessa finansierings-

39 källor det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och

40 investeringar samt refinansiera befintliga banklån kommer att erhållas.

41 Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur

42 påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Med finansieringsrisk avses risken att Acrinova inte kan finansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Acrinova arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån, omförhandla befintliga lån samt säkerställa att det finns tillräckligt med kapital för att genomföra bolagets strategi.

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Finansiella tillgångar som innehas på lång sikt kommer i efterföljande redovisning värderas till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivning föreligger.

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och övriga företag, värderas utifrån anskaffningsvärdet vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

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

Av koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut om 1 076 438 tkr är 514 628 tkr villkorade med lånevillkor (kovenanter) i form av olika nyckeltal. Villkoren består av att koncernen uppfyller kovenanter i form av exempelvis räntetekningsgrad, soliditet samt belåningsgrad. Kovenanterna testas kvartalsvis. Uppfyller inte koncernen kovenanterna kan det leda till att lånet eller lånen sägs upp med omedelbar betalning eller att aktuell långgivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna. Per balansdagen uppfyllde koncernen samtliga kovenanter med betydande marginal.

43 **Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende investeringar, rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat policyn besluta om tillfälligt ökad likviditet vid exempelvis ökad beredskap för större affärer. Per balansdagen uppgick Acrinovas likvida medel till 81,1 Mkr (43,1). Per den 31 december 2024 har Acrinova utöver likvida medel även en checkkredit på 20 Mkr som kan nyttjas vid behov. Per 31 december 2024 är denna outnyttjad.

44 **Ränterisk**

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Ränteläget i Sverige under det senaste året har haft en positiv inverkan på fastighetsmarknaden och har i vissa fall lett till högre värderingar på fastigheter. I motsats skulle en ökning av räntenivåer i framtiden kunna få en negativ effekt på marknadsvärdet av koncernens fastighetsbestånd.

För att hantera ränterisken och att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Den genomsnittliga räntan per 31 december 2024 var 3,42 procent (4,00) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,1 år (2,5 år). Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 december 2024, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka +/- 4,4 miljoner kronor på årsbasis.

Kreditrisk

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Depositioner av förtida hyror eller

annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Majoriteten av koncernens intäkter består av hyresintäkter som betalas i förskott av hyresgästerna varvid risken bedöms som förhållandevis låg.

Not 4 Segmentsrapportering

Till och med kvartal 2 2023 har koncernen rapporterat två rörelsesegment, Egna fastigheter och Förvaltning. Segmentet Förvaltning har varit av mindre omfattning och har redovisats under Övrigt. Då Förvaltning under 2023 ytterligare har minskat i omfattning utgör detta inte längre ett separat rörelsesegment och högste verkställande beslutsfattare följer inte upp det separat då det inte längre är att betrakta

som väsentligt. Från och med kvartal 3 2023 rapporterar koncernen därför endast ett rörelsesegment, vilket utgör koncernen i sin helhet.

Acrinova har ingen hyresgäst vars hyra utgör mer än 10 % av koncernens totala hyresintäkter. All verksamhet bedrivs i södra Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

Kontraktsförfallostruktur	2024			2023		
	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	85	24 944	16%	107	23 385	16%
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	35	18 538	12%	26	12 629	9%
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	32	25 388	16%	22	24 721	17%
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	14	14 190	9%	18	17 161	12%
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	8	15 736	10%	12	12 701	9%
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	24	58 097	37%	21	54 523	38%
SUMMA	198	156 893	100%	206	145 120	100%
Tillsvidarekontrakt	89	8 598		147	13 326	

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationell leasing. 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 inte ingår i hyreskontrakten. Från och med 2023 periodiseras hyresreduktioner linjärt över hela den aktuella kontraktsperioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering.

Not 6 Personal och styrelse

Antal anställda	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Medelantal anställda	8	12	2	2
Varav kvinnor	5	8	1	1

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2024	2023	2024	2023
Män	4	5	3	3
Kvinnor	1	1	2	2
TOTALT	5	6	5	5

Personal och styrelse		Koncern		Moderbolag	
Löner, arvoden och förmåner, tkr		2024	2023	2024	2023
Styrelsen		1 050	966	1 050	966
Verkställande direktör - Ulf Wallén		2 261	2 142	2 261	2 142
Övriga ledande befattningshavare		4 185	3 697	1 551	1 339
Övriga anställda		2 183	4 344	–	–
SUMMA		9 679	11 150	4 862	4 448

Den totala lönekostnaden inkluderar en reservering för rörlig ersättning till VD om 162 tkr (20) och till ledande befattningshavare om 241 tkr (45).

Avtalsenliga pensionskostnader	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	–	–	–	–
Verkställande direktör - Ulf Wallén	398	383	398	383
Övriga ledande befattningshavare	660	598	280	293
Övriga anställda	160	377	–	–
SUMMA	1 218	1 358	678	675

Sociala avgifter inkl löneskatt	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	230	242	230	242
Verkställande direktör - Ulf Wallén	807	766	807	766
Övriga ledande befattningshavare	1 425	1 307	555	492
Övriga anställda	717	1 469	–	–
SUMMA	3 179	3 784	1 592	1 499

För verkställande direktören finns inget avtal om avgångsvederlag. Mellan Bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om tre till sex månader.

Antal övriga ledande befattningshavare i koncernen är 4 personer den 31 december 2024.

Riktlinjer för ersättning till ledande beslutfattare fastställdes vid årsstämman den 6 maj 2024.

2024		2023	
Styrelsearvode	Belopp i tkr	Styrelsearvode	Belopp i tkr
Roger Stjernborg Eriksson	262 500	Roger Stjernborg Eriksson	241 500
Ylwa Karlgren	157 500	Ylwa Karlgren	144 900
Joakim Stenberg	157 500	Joakim Stenberg	144 900
Claes Olsson	157 500	Claes Olsson	144 900
Peter Åman	157 500	Peter Åman	144 900
Mats Paulsson	157 500	Mats Paulsson	144 900
Summa	1 050 000	Summa	966 000

Förutom styrelsearvode har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 782 tkr (749) betalats ut till styrelseordförande.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	1 222	1 072	630	565
Skatterådgivning	–	23	–	23
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	175	135	175	135
Övriga uppdrag	25	57	25	57
Summa	1 422	1 287	830	780
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdrag	–	108	–	–
Skatterådgivning	–	6	–	6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	–	69	–	69
Övriga uppdrag	–	83	–	83
Summa	–	266	–	158

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsen och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	29 409	31 491		
Reparation och underhåll	8 434	8 711		
Fastighetsskatt	4 252	4 558		
Fastighetsadministration	6 943	9 683		
SUMMA	49 038	54 442		
	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Central administration				
Personalkostnader	9 409	9 206	7 013	6 479
IT, reklam- och lokalkostnader	2 265	3 248	762	956
Revisionsarvoden	1 222	1 180	630	565
Avskrivningar inventarier	1 348	1 616	–	–
Övriga kostnader	5 144	5 247	6 152	4 558
SUMMA	19 388	20 497	14 557	12 558

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	1 706	1 478	1 530	1 218
Ränteintäkter koncernbolag	–	–	6 995	6 771
Ränteintäkt/kostnad räntederivat	17 953	16 020	17 953	16 020
Räntekostnader	-55 676	-50 162	-281	-1 245
Räntekostnader koncernbolag	–	–	-10 050	-9 342
Räntekostnad leasing, inkl tomträtt	-540	-989	–	–
SUMMA	-36 557	-33 653	16 147	13 422

Ränteintäkter och räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, förutom ränteintäkter/räntekostnader på räntederivat, då ränteswappar värderas till verkligt värde.

Not 10 Skatt

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-5 320	-4 631	-4	-
Uppskjuten skatt fastigheter	-8 109	-3 047	-	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-224	1 582	-	-
Uppskjuten skatt räntebegränsningsavdrag	-6 971	6 480	-	-
Uppskjuten skatt derivat	1 840	5 920	-387	855
Uppskjuten skatt övrigt	-12 509	11 911	-	-
SUMMA	-31 293	18 215	-391	855
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	67 201	-10 451	-2 771	-16 298
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-13 843	2 153	571	3 357
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterbolag	6 405	-	-	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	147	14 870	3 323	562
Nedskrivning andelar i intresseföretag	-249	-	-249	-
Återföring av nedskrivning andelar i intressebolag	-	1 648	-	1 648
Nedskrivning av goodwill	-	-1 545	-	-
Ej avdragsgilla kostnader vid försäljning av andelar i intresseföretag	-1 679	-	-2 822	-
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-14 457	-31	-1 214	-4 714
Skatt hänförlig till tidigare år	-61	-30	-	-
Utnyttjande av underskott tidigare år	224	119	-	-
Omvärderade och ej utnyttjade ränteavdrag	-8 928	-	-	-
Skattemässiga avskrivningar	1 149	1 009	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1	21	-	-
REDOVISAD SKATT	-31 293	18 215	-391	855

Not 11 Goodwill

I juni 2016 förvärvades Norama Asset Management AB och i samband med förvärvet uppstod en goodwillpost enligt IFRS 3. Denna avser värdet av vinstgenereringsförmågan i det förvärvade bolaget.

Enligt IAS 38 – Immateriella tillgångar – skall det bokförda värdet på goodwill testas årligen. Testet ska genomföras per kassagenererande enhet. Acrinova har endast identifierat en kassagenererande enhet, Acrinova Förvaltning AB. Vid indikation på minskat värde, prövas det för nedskrivning enligt IAS 36. Koncernen utvärderar årligen om nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill.

Nedskrivningsprövning av goodwill beräknas genom att ta fram återvinningsbart belopp för förvärvade bolaget baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Denna beräkning utgår från uppskattade framtida kassaflöden baserade på budget för 2025 samt prognoser för perioden 2026– 2029. Prognoser utarbetas baserade på ett antal huvudantaganden avseende framtida tillväxt och kostnadsutveckling. Bortom prognostiden har tillväxttakt antagits till 2% (3).

Acrinova har inte identifierat något nedskrivningsbehov vid det senast genomförda nedskrivningstestet per 2024-12-31. Den diskonteringsränta som använts (WACC före skatt) har beräknats till 14,02% (13,53%). En känslighetsanalys visar att om den WACC som används i senast genomförda nedskrivningstestet skulle höjas 1 procentenhet kommer en nedskrivning om 3,1 Mkr (0) behöva göras. Om EBITDA sjunker 1 procentenhet kommer i stället en mindre nedskrivning av goodwillen på 0,9 Mkr (0) blir aktuell. Företagsledningen bedömer att inga rimliga förändringar i de viktiga antagandena förutom förändring av WACC eller EBITDA leder till att det beräknade sammanlagda återvinningsvärdet på enheterna blir lägre än deras sammanlagda redovisade värde.

Ackumulerade anskaffningsvärden	Koncern	
	2024	2023
Vid årets början	32 519	40 019
Nedskrivning	-	-7 500
SUMMA	32 519	32 519

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2024	2023
Verkligt värde per 1 januari	1 995 250	1 854 325
Förvärv	79 410	–
Investeringar	46 510	148 917
Försäljningar	-151 500	–
Omklassificering	–	9 974
Orealiserade värdeförändringar	46 291	-17 966
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	2 015 961	1 995 250
Värdeförändringar	2024	2023
Realiserade värdeförändringar	-10 743	–
Orealiserade värdeförändringar	46 291	-17 966
SUMMA	35 548	-17 966

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. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats externt under årets sista kvartal. 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 balansdagen, där de interna värderingarna slutgiltigt styr det fastställda värdet.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt och följaktligen görs inga portföljvärderingar av det totala beståndet. Som huvudmetod vid värderingen används en tioårig kassaflödesanalys. I kassaflödesanalysen nuvärdesberäknas ett bedömt framtida driftnetto över tio år och det normaliserade driftnettot vid kalkylperiodens slut. För uthyrda ytor används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömning av marknadshyror, framtida normaliserade driftkostnader,

investeringar och vakanser görs med stöd av faktiska utfall, budget samt statistik. Fastighetsskatten bedöms utifrån taxeringsvärden från den senaste fastighetstaxeringen.

Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

Värderingsantaganden	2024	2023
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktat direktavkastningskrav initialt, %	6,22	5,45
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,38	6,06
Viktad kalkylränta, %	8,43	8,16
Genomsnittlig långsiktig vakans lokaler, %	6,40	5,62
Hyresintäkter, kr/kvm	1 394	1 368
Drift och underhåll, kr/kvm	154	145

Avkastningskrav per 2024-12-31

Fastigehtstyp	Avkastningskrav initialt, %	Avkastningskrav 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

Avkastningskrav per 2023-12-31

Fastigehtstyp	Avkastningskrav initialt, %	Avkastningskrav restvärde, %
Extern handel/service	4,43-6,69	5,96-7,50
Bostäder	3,63-4,25	3,45-4,25
Samhällsfastigheter	6,02	6,00
Kontor	3,64-6,99	5,38-6,96
Logistik/Produktion	4,77-7,79	6,25-7,50

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring före skatt, %	Resultat-effekt, Tkr	Soliditet, %	Belånings-grad, %
+1	20 016	44,5	52,9
0	0	44,0	53,4
-1	-20 016	43,4	53,9

Känslighetsanalys värdeförändring

Påverkan på fastighetsvärde	Förändring	Påverkan värde, Tkr	Belånings-grad, %
Direktavkastningskrav	+0,25%	-34 088	54,3
	-0,25%	36 961	52,4
Hyresnivå	+5%	79 756	51,4
	-5%	-79 756	55,6
Långsiktig vakans	+2%	-24 028	54,0
	-2%	23 636	52,8
Driftkostnader	+5%	-20 541	53,9
	-5%	20 541	52,9

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 179	21 091
Nyanskaffningar	15	–
Försäljning/utrangering	–	-347
Omklassificering	–	-19 565
SUMMA	1 194	1 179
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-567	-10 259
Försäljning/utrangering	–	231
Omklassificering	36	9 608
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-120	-147
SUMMA	-651	-567
Redovisat värde vid periodens slut	543	612

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier med ett redovisat utgående värde på 543 tkr (612). Installationer har per 23-01-01 omklassificerats till Fastigheter.

Not 14 Andelar i intresseföretag

Tillgång	Antal	Värde per st	Totalt värde, kr	Värde, tkr	Kapital-andel
Aktier i Fastighets AB Trävaran 12	250	18 324,00	4 580 999	4 581	50%
SUMMA				4 581	

Andelar i intresseföretag	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde per 1 januari	17 514	4 784	17 807	5 500
Kapitaltillskott	350	12 307	350	12 307
Andel av årets resultat	-4 774	423	–	–
Avyttring	-8 026	–	-13 577	–
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	5 064	17 514	4 581	17 807

Not 15 Nyttjanderättstillgångar och finansiell leasing

	Tomträtter	Bilar	Hyresavtal	Summa	Leasingskuld
Ingående balans 2024-01-01	7 024	1 766	573	9 363	9 363
Tillkommande avtal	2 035	760	975	3 770	3 770
Avskrivningar		-404	-461	-865	–
Avgående avtal*	-7 285		-236	-7 521	-7 521
Amortering				–	-1 372
Räntekostnad	-427			-427	80
Omvärdering	38	-6		32	32
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31	1 385	2 116	851	4 352	4 352

	Tomträtter	Bilar	Hyresavtal	Summa	Leasingskuld
Ingående balans 2023-01-01	5 826	2 030	870	8 726	8 726
Tillkommande avtal		964	691	1 655	1 655
Avskrivningar		-481	-988	-1 469	–
Avgående avtal		-747		-747	-747
Amortering				–	-2 435
Räntekostnad				–	966
Omvärdering	1 198			1 198	1 198
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31	7 024	1 766	573	9 363	9 363

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kvarstår tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Den genomsnittliga leasingperioden för hyresavtal är 1,5 år och för bilar 3 år. Koncernen har för närvarande inga väsentliga avtal med förlängningsoption eller indexklausul.

Utöver tomträtter, bilar och hyresavtal finns några mindre leasingavtal i form av kontorsutrustning. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas, vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

* Avgående avtal tomträtter avser friköp av tomträtt

Belopp redovisade i resultaträkningen	2024	2023
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	865	1 469
Räntekostnader på leasingskulder	507	966
Kostnader för leasingavtal med lågt värde	240	249
SUMMA	1 612	2 684

Leasingskulder ingår under Övriga långfristiga skulder respektive Övriga kortfristiga skulder och utgörs av följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Leasingskuld långfristigt	2 759	7 571
Leasingskuld kortfristigt	1 593	1 792
SUMMA	4 352	9 363

Framtida leasingbetalningar	2024	2023
År 1	1 593	1 792
År 2-5	2 106	2 365
Senare än 5 år	653	5 206
SUMMA	4 352	9 363

Not 16 Derivat

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	27 854	59 774	-4 151	–
Årets värdeförändring	-8 932	-31 920	1 879	-4 151
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	18 921	27 853	-2 273	-4 151

Värdering Derivat

Acrinova använder bl a räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Per 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till 18 921 Tkr och redovisas som en långfristig fordran om

19 208 tkr (32 004), kortfristig fordran om 1 985 tkr (0) och långfristig skuld om 2 272 tkr (4 151) i balansräkningen.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas inte i moderföretaget som juridisk person. Istället tillämpas i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas därmed som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Not 17 Övriga långfristiga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	12 083	16 850	10 511	15 173
Tillkommande fordringar	152	–	152	–
Amortering	-6 487	-460	-4 915	-355
Nedskrivning	-1 211	–	-1 211	–
Avgående fordringar	–	-4 307	–	-4 307
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	4 537	12 083	4 537	10 511
Förskott för markanvisning	1 000	1 000	1 000	1 000
Fordringar hos intresseföretag	3 537	11 083	3 537	9 511
REDOVISAT VÄRDE	4 537	12 083	4 537	10 511

Not 18 Kundfordringar

	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	4 961	2 909
Reservering för osäkra fordringar	-3 220	-1 661
SUMMA	1 741	1 248
Åldersfördelning kundfordringar		
Ej förfallna	371	829
0-30 dagar	555	370
31-60 dagar	875	197
61-90 dagar	197	164
>90 dagar	2 963	1 349
	4 961	2 909
	Koncern	
	2024-12-31	2023-12-31
Reservering för osäkra fordringar		
Ingående balans	-1 661	-775
Återförda	45	667
Årets reservering för befarade kreditförluster	-1 604	-1 553
UTGÅENDE BALANS	-3 220	-1 661

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	122	118
Förutbetalda försäkringar	934	855
Förutbetalda fastighetskostnader	3 197	1 780
Förutbetalda administrationskostnader	4 628	3 819
Periodiserade hyresrabatter	4 092	2 173
Upplupen ränteintäkt	1 605	2 448
Upplupen hyresintäkt	1 300	638
SUMMA	15 878	11 831

Not 20 Eget Kapital

Aktiekapitalets förändring	År	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2023-01-01	64 756 926	0,33	21 585 641
Nyemission	2023	3 809 230	0,33	1 269 743
Vid årets slut	2023-12-31	68 566 156		22 855 384
Vid årets början	2024-01-01	68 566 156	0,33	22 855 384
Vid årets slut	2024-12-31	68 566 156		22 855 384

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen
Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget
Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning
Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Årsstämman 2024 beslutade att en utdelning om 0,30 kr per aktie skulle lämnas för räkenskapsåret 2023.

Föreslagen, ännu ej utbetald utdelning, för räkenskapsåret 2024 uppgår till 0,40 kronor per aktie, totalt 27 426 Tkr. Avstämningsdag för utbetalningen föreslås till 8 maj 2025. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Policy för hantering av kapital
Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

- att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten genom en soliditet om minst 30%
- att ge en lämplig avkastning till aktieägarna genom att prissätta produkter och tjänster motsvarande risknivån.

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Koncernens balansräkning	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld (fordran) hänförs sig till följande:				
Fastigheter	-86 690	-78 581	-	-
Underskottsavdrag	1 419	1 643	-	-
Ränteavdragsbegränsning	3 758	10 729	-	-
Derivat	-3 898	-5 738	468	855
Övriga poster	-1 865	10 644	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld/fordran	-87 276	-61 303	468	855

Not 22 Klassificering finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder i koncernen

	2024				2023			
	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Långfristig fordran	4 537	–	–	–	12 083	–	–	–
Kundfordringar	1 741	–	–	–	1 248	–	–	–
Räntederivat	–	21 193	–	–	–	32 004	–	–
Övriga fordringar	5 556	–	–	–	7 834	–	–	–
Likvida medel	81 149	–	–	–	43 058	–	–	–
SUMMA	92 983	21 193	–	–	64 223	32 004	–	–
Långfristiga räntebärande skulder från kreditinstitut	–	–	800 872	–	–	–	907 420	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	3 962	–	–	–	8 762	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	275 566	–	–	–	184 897	–
Räntederivat	–	–	–	2 272	–	–	–	4 151
Leverantörsskulder	–	–	12 622	–	–	–	15 662	–
Övriga skulder	–	–	7 871	–	–	–	2 429	–
SUMMA	–	–	1 100 893	2 272	–	–	1 119 170	4 151

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Not 23 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ej räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	56 285	49 859	351 075	334 509
mellan ett till fem år efter balansdagen	6 234	12 913	2 273	4 151
Räntebärande skulder som förfaller				
inom ett år efter balansdagen	275 566	184 897	–	2 000
mellan ett till fem år efter balansdagen	677 094	853 321	–	–
senare än fem år efter balansdagen	123 778	54 099	–	–
SUMMA SKULDER EXKL. UPPSKJUTEN SKATTESKULD	1 138 957	1 155 089	353 348	340 660

Ränteförfallostruktur

Tkr		2024-12-31	
Koncernen, år för förfall	Räntebärande skuld	Andel %	Genomsnittlig ränta %*
Rörligt	1 071 138	99,5%	4,34
2025	5 300	0,5%	2,87
SUMMA	1 076 438	100,0%	

* Den genomsnittliga räntan tar ej hänsyn till ränteswappar

Tkr		2023-12-31	
Koncernen, år för förfall	Räntebärande skuld	Andel %	Genomsnittlig ränta %*
Rörligt	1 085 017	99,3%	5,72
2024	2 000	0,2%	3,00
2025	5 300	0,5%	2,87
SUMMA	1 092 317	100,0%	

Räntesäkringar

Tkr 2024-12-31			
Förfall	Typ av instrument	Nominellt belopp	Fast ränta,%
2025	Ränteswap	100 000	0,62
2025	Ränteswap	50 000	-0,93
2026	Ränteswap	55 000	0,24
2027	Ränteswap	55 000	0,26
2027	Ränteswap	55 000	0,57
2028	Ränteswap	55 000	0,59
2028	Ränteswap	50 000	0,84
2030	Ränteswap	50 000	1,34
2030	Ränteswap	60 000	2,83
2031	Ränteswap	60 000	2,84
2031	Ränteswap	50 000	1,23
SUMMA		640 000	

Tkr 2023-12-31			
Förfall	Typ av instrument	Nominellt belopp	Fast ränta,%
2025	Ränteswap	100 000	0,62
2025	Ränteswap	50 000	-0,93
2026	Ränteswap	55 000	0,24
2027	Ränteswap	55 000	0,26
2027	Ränteswap	55 000	0,57
2028	Ränteswap	55 000	0,59
2028	Ränteswap	50 000	0,84
2030	Ränteswap	50 000	1,34
2030	Ränteswap	60 000	2,83
2031	Ränteswap	60 000	2,84
2031	Ränteswap	50 000	1,23
SUMMA		640 000	

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	1 696	1 124
Upplupna räntekostnader	850	586
Upplupna fastighetskostnader	6 846	7 030
Övriga upplupna kostnader	1 787	1 679
Förutbetalda hyresintäkter	22 395	20 449
SUMMA	33 574	30 868

Not 25 Specifikation till rapport över kassaflöden

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	1 347	1 972	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-46 290	17 966	-	-
Värdeförändring derivat	8 932	31 920	-1 879	4 151
Resultat från andelar i intresseföretag	4 774	-422	-	-
Nedskrivning Goodwill	-	7 500	-	-
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	5 800	22 779
Realisationsresultat försäljning av dotterföretag	10 092	-	-	-
Återläggning nedskrivning fordran Intressebolag	-	-8 000	-	-8 000
Realisationsresultat försäljning av intresseföretag	8 150	-98	13 701	-21
SUMMA	-12 995	50 838	17 622	18 909

Tilläggsupplysning till kassaflöden	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Betalt finansnetto:				
Erhållen ränta	1 776	1 408	8 579	7 935
Erhållen ränta, räntederivat	18 726	14 317	18 726	14 317
Erlagd ränta	-55 412	-50 544	-10 331	-10 697
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-540	-989	-	-
SUMMA BETALT FINANSNETTO	-35 450	-35 808	16 974	11 555

Not 26 Värdeförändring finansiell fordran

	Moderbolag	
	2024	2023
Återläggning av nedskrivning finansiell fordran	–	8 000
Nedskrivning av finansiell fordran	-1 211	–
SUMMA	-1 211	8 000

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar ¹⁾	1 163 601	1 189 201	–	–
Pantsatta aktier/andelar	513 582	604 118	170 548	229 943
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	1 677 183	1 793 319	170 548	229 943

	Koncern		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser	–	–	789 557	807 079
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE	–	–	789 557	807 079

¹⁾ Avser ställda säkerheter för krediter i Swedbank, Sparbanken Syd, Nordea, Skurups Sparbank, Länsförsäkringar, SBAB, Sparbanken Skåne och Sparbanken Göinge och är hänförliga till de räntebärande skulderna i balansräkningen.

Not 28 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	564 972	570 191
Lämnade aktieägartillskott	5 500	17 560
Nedskrivning av andelar	-5 800	-22 779
Förvärv	52 207	–
Redovisat värde vid periodens slut	616 879	564 972

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Acrinova Projekt AB	556879-7863	Malmö	100%	10 368
Acrinova Hjärup AB	556481-7699	Malmö	100%	9 375
Acrinova Utklippan 3 AB	556660-0044	Malmö	100%	12 219
Acrinova Förrådet 12 AB	556490-5650	Malmö	100%	33 871
Acrinova Sunnanå AB	559038-7121	Malmö	100%	9 036
Acrinova Företaget 6 AB	556543-3009	Malmö	100%	10 129
Acrinova Markören 7 AB	559022-0223	Malmö	100%	27 033
Acrinova Pukslagaren AB	559007-5379	Malmö	100%	38 267
Acrinova Östra Spång 6:7 AB	559140-9817	Malmö	100%	12 566
Acrinova Landskrona Mården AB	559316-6829	Malmö	100%	1 332
Acrinova Landskrona Karlslund 1:1 AB	559306-0253	Malmö	100%	1 257
Acrinova Björnen 13 AB	559333-1167	Malmö	100%	1 252
Acrinova Löddeköpinge 23:14 AB	556659-8909	Malmö	100%	99 727
Acrinova Fastighetsbolag 4 AB	559333-4476	Malmö	100%	133
Acrinova Battfast 4 AB	556745-9218	Malmö	100%	9 642
Acrinova Flintkärnan AB	556146-5120	Malmö	100%	19 018
Acrinova Snickeriet 4 AB	559177-8658	Malmö	100%	38 441
Acrinova Trävaran 3 AB	556786-3625	Malmö	100%	4 277
Acrinova Rännarbanan AB	559106-0396	Malmö	100%	29 333
Acrinova Staffanstorp Brågarp AB	559194-8137	Malmö	100%	51
Acrinova Södra Gränstorp AB	559196-1551	Malmö	100%	1 050
Acrinoca Orion 7 AB	556853-1593	Malmö	100%	33 798
Acrinova Kamaxeln 5 AB	559259-1910	Malmö	100%	1 025
Acrinova Topplocket 4 AB	556720-6338	Malmö	100%	12 254
Acrinova Hästhoven 6 AB	559134-6027	Malmö	100%	18 717
Acrinova Trelleborg Verkstaden 10 AB	556765-4982	Malmö	100%	9 992
Acrinova Trucken 4 AB	556894-9241	Malmö	100%	4 382
Acrinova Pugerup 5 AB	559279-1668	Malmö	100%	31 903
Acrinova Rausgård 20 AB	559469-9448	Malmö	100%	3 697
Acrinova Morganiten 2 AB	559505-1763	Malmö	100%	13 458
Acrinova Opalfast 4 AB	559505-1771	Malmö	100%	23 467
Acrinova Enen AB	559504-4271	Malmö	100%	58
Acrinova Borggård 1:372	559153-8466	Malmö	100%	12 666
Acrinova Borggård 1:385	559153-0935	Malmö	100%	7 727
Acrinova Borggård 1:549	559153-3616	Malmö	100%	5 416
Acrinova Borggård 1:482	556199-8120	Malmö	100%	7 793
Acrinova Förvaltning AB	556806-3381	Malmö	100%	42 050
Acrinova Fastighets AB	559015-6633	Malmö	100%	20 100
Acrinova Kavalleristen 1 AB	559168-1126	Malmö	100%	
Acrinova Trucken 2 AB	556818-6828	Malmö	100%	
Acrinova Lamellen 1 AB	559080-1568	Malmö	100%	
Acrinova Vevstaken 2 AB	559081-1435	Malmö	100%	
Acrinova Förgasaren 1 AB	556227-3705	Malmö	100%	
Acrinova Stenen 9 AB	556754-8895	Malmö	100%	
Acrinova Björnen 3 AB	559030-1924	Malmö	100%	
Acrinova Klippan AB	559028-8378	Malmö	100%	
Acrinova Citadellstaden AB	559247-3721	Malmö	100%	
SUMMA				616 879

Not 29 Kortfristiga fordringar och skulder hos koncernbolag

Fordringar	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	249 600	263 019
Tillkommande / avgående	-75 082	-13 419
Utgående redovisat värde	174 518	249 600

Skulder	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	332 058	285 504
Tillkommande / avgående	16 970	46 554
Utgående redovisat värde	349 028	332 058

Fastställd amorteringsplan föreligger inte. Inga kreditförluster har förekommit. Dotterbolagens finansiella ställning följs upp regelbundet.

Not 30 Upplysningar till finansieringsverksamheten i kassaflödet

Koncernen, tkr	2023-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	907 420	315 981	-94 198	-328 331	800 872
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	8 762	-84	-6 089	1 373	3 962
Kortfristiga räntebärande skulder	182 897	-235 060	-602	328 331	275 566
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	–	–	–
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 101 079	78 837	-100 889	1 373	1 080 400

Koncernen, tkr	2022-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	819 079	88 341	–	–	907 420
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	9 016	-1 439	–	1 185	8 762
Kortfristiga räntebärande skulder	151 460	31 437	–	–	182 897
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	23 150	-21 150	–	–	2 000
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 004 705	95 189	–	1 185	1 101 079

Moderbolaget, tkr	2023-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	–	–	–
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	2 000	-2 000	–	–	–

Moderbolaget, tkr	2022-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv/ Avyttring	Ej kassaflödes- påverkande	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	2 000	-2 000	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	1 600	-1 600	–	–	–
Kortfristiga räntebärande skulder	5 000	-5 000	–	–	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	23 150	-21 150	–	–	2 000
SUMMA SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	31 750	-29 750	–	–	2 000

Not 31 Resultat per aktie

	2024	2023
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	67 658 203
Resultat per aktie, före och efter utspädning	0,52	0,11

Not 32 Närståendetransaktioner

Fastighetstransaktioner

Under räkenskapsåret har köpeskillingen för försäljningen av fastigheten Skellefteå Städet 1 till Malmöhus invest AB, som genomfördes under år 2022, justerats och den slutgiltiga köpeskillingen minskade med 650 tkr.

Under 2024 köptes fastigheten Malmö Utklippan 3 från intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB för ett underliggande fastighetsvärde om 13 910 tkr. Köpeskillning för aktierna var 11 765 tkr.

Ledande befattningshavare

Förutom sedvanlig ersättning till styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare enligt not 6 har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 782 tkr (749) betalats ut till av styrelseordförande ägt bolag.

Intressebolag

Under januari–december köpte Acrinova från sina intressebolag tjänster för -4 469 tkr (-5 411), vilket är köp av tjänster för fastighetsskötsel, samt sålt tjänster för 185 tkr (154), vilket till övervägande del är försäljning av redovisningstjänster. Dessutom har Acrinova erhållit 186 tkr (292) i ränteintäkter.

Intressebolaget Fastigheter & Service i Öresund AB såldes per den 31 december 2024 men kvarstår som närståendebolag då Acrinovas VD är fortsatt styrelseordförande i det sålda intressebolaget under en övergångsperiod.

Koncernbolag

Moderbolaget har närståenderelationer med sina dotterbolag, se not 29.

	2024	2023
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning	3 867	12 670
Ränteintäkter	6 996	6 771
Räntekostnader	-10 050	-9 342
Koncernbidrag	10 500	-11 035
Kortfristiga fordringar	174 518	249 600
Kortfristiga skulder	349 028	332 058
Transaktioner med koncernföretags intressebolag		
Försäljning	185	154
Inköp	-4 469	-5 411
Ränteintäkter	186	292
Långfristiga fordringar	4 748	11 083

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- 27 februari offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för perioden januari-december 2024.
- 28 februari meddelar Acrinova att försäljningen av fastigheten Euron 1 avslutats. Transaktionens underliggande fastighetsvärde uppgår till 102 Mkr.

Not 34 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt IFRS måste koncernledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar.

Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av

diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För både framtida kassaflöde och diskonteringsfaktor görs bedömningar individuellt per fastighet. För att minimera dessa risker användes alltid externa värderingar av förvaltningsfastigheter. De senaste förvärven är dock värderade till förvärvspris.

Övriga väsentliga bedömningar som görs är vid värdering av osäkra fordringar, värdering av aktier i dotterbolag samt nedskrivningsprövning av goodwill. Se not 11 för beskrivning av uppskattningar, antaganden och osäkerheter vid nedskrivningsprövning av goodwill.

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat och överkursfond	498 903 092
Årets resultat	-3 161 944
SUMMA	495 741 148
Utdelning till aktieägare, 0,40 kr per aktie	27 426 462
I ny räkning balanseras	468 314 686
Summa	495 741 148

Per den 31 december 2024 uppgick antalet registrerade aktier i Acrinova AB (publ) till 68 566 156 stycken.

Styrelsens och verkställande direktörens utdelningsförslag baseras på antalet utestående registrerade aktier om 68 566 156 vid ordinarie stämma och förslaget innebär att en utdelning om 0,40 kr per aktie lämnas för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Styrelsens yttrande – vinstdisposition och utdelning

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Balanserat resultat och överkursfond	498 903 092
Årets resultat	-3 161 944
SUMMA	495 741 148
Utdelning till aktieägare, 0,40 kr per aktie	27 426 462
I ny räkning balanseras	468 314 686
SUMMA	495 741 148

Per den 31 december 2024 uppgick antalet registrerade aktier i Acrinova AB (publ) till 68 566 156 stycken.

Styrelsen och verkställande direktörens utdelningsförslag baseras på antalet utestående registrerade aktier om 68 566 156 vid ordinarie stämma och förslaget innebär att en utdelning om 0,40 SEK per aktie lämnas för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 2,9 procent av koncernens egna kapital.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation

till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 5,3 procent av bolagets eget kapital och 2,9 procent av koncernens eget kapital.

Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentet och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Koncernen och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2025.

Malmö den 31 mars 2025

Roger Sternborg Eriksson
Styrelsens ordförande

Ylwa Karlgren
Styrelseledamot

Claes Olsson
Styrelseledamot

Mats O Paulsson
Styrelseledamot

Peter Åman
Styrelseledamot

Ulf Wallén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har lämnats den 31 mars 2025.

KPMG AB

Camilla Alm-Andersson,
Auktoriserad revisor,
Huvudansvarig revisor

Johan Hernebrant,
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Acrinova AB (publ), org. nr 556984-0910

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Acrinova AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-81 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 2 och redovisningsprinciper på sidorna 62–64 och not 12 *Förvaltningsfastigheter* sidan 69 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 2 016 Mkr per den 31 december 2024, vilket utgör ca 92 % av koncernens totala tillgångar. Koncernens princip är att löpande under en ettårsperiod värdera samtliga fastigheter genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsavslut interna värderingar. De interna värderingarna tillsammans med de externa värderingarna ligger till grund för fastställt värde vid varje balansdag. Externa värderingar har gjorts under perioden mars till december, varav 100% under det fjärde kvartalet.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt Acrinovas rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade.

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har haft möte med extern värderare för genomgång av väsentliga antaganden.

Vi har stickprovsvis testat ett antal av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella hyresintäkter och driftskostnader samt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 12 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Se not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper på sidorna 62-64 och not 12 *Förvaltningsfastigheter* på sidan 69 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2024 investerat i fastigheter för totalt 125 Mkr, varav 79 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 152 Mkr. Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 12 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–34 samt 86–91.

Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om

vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Acrinova AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Acrinova AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Acrinova AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

KPMG AB, Box 227, 201 22, Malmö, utsågs till Acrinova AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2024.
KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Malmö den 31 mars 2025

KPMG AB

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Johan Hernebrant
Auktoriserad revisor

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i årsredovisningen 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	Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
BÖRSVÄRDE	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek.
DRIFTSÖVERSKOTT	Bolagets intäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader, även kallat driftnetto. Driftsöverskottet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
EGET KAPITAL PER AKTIE, KR	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.
FÖRVALTNINGSRESULTAT	Summan av driftsöverskott, central administration, resultat från andelar i intresseföretag samt finansnetto exklusive värdeförändringar på finansiella tillgångar. Förvaltningsresultatet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.
HYRESINTÄKTER	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
HYRESVÄRDE	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
NAV, KR/AKTIE	Substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per aktie.
NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på bolagets skuldnivå.
RESULTAT PER AKTIE, KR*	Årets 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 tomträttsavgälder 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 årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Belopp i Tkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Överskottsgrad, %*				
Driftsöverskott	110 666	92 641	80 095	60 752
Hysesintäkter	157 728	143 345	122 435	72 345
	70,2%	64,6%	65,4%	84,0%
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat efter skatt	35 908	7 764	79 336	153 164
Genomsnittligt eget kapital	954 592	944 109	908 140	675 612
	3,76%	0,82%	8,74%	22,67%
Soliditet, %				
Eget kapital	962 261	946 923	941 294	874 985
Balansomslutning	2 188 494	2 163 315	2 095 704	1 831 232
	44,0%	43,8%	44,9%	47,8%
Belåningsgrad fastigheter, %				
Räntebärande skulder	1 076 438	1 092 317	995 689	798 741
Fastighetsvärde	2 015 961	1 995 250	1 854 325	1 603 550
	53,4%	54,7%	53,7%	49,8%
Nettobelåningsgrad fastigheter %				
Räntebärande skulder	1 076 438	1 092 317	995 689	798 741
Återläggning av likvida medel	-81 149	-43 058	-28 311	-74 657
Fastighetsvärde	2 015 961	1 995 250	1 854 325	1 603 550
	49,4%	52,6%	52,2%	45,2%
Räntetäckningsgrad, ggr**				
Förvaltningsresultat	49 947	38 935	27 110	18 981
Räntenetto	-36 557	-33 653	-24 054	-14 123
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	427	829	715	629
Räntenetto exkl tomträtt	-36 130	-32 824	-23 339	-13 494
	2,38	2,19	2,16	2,41
Förvaltningsresultat, kr/aktie**				
Förvaltningsresultat	49 947	38 935	27 110	18 981
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	0,73	0,58	0,42	0,36
Årets resultat, kr/aktie				
Årets resultat efter skatt	35 908	7 764	79 336	153 164
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	0,52	0,11	1,23	2,94
Eget kaital, kr/aktie				
Eget kapital	962 261	946 923	941 294	874 985
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	67 658 203	64 756 926	52 183 017
	14,03	14,00	14,54	16,77
NAV, kr/aktie				
Eget kapital	962 261	946 923	941 294	874 985
Uppskjuten skatt	87 276	61 303	84 148	66 288
Derivat	-18 922	-27 853	-59 774	-3 182
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	64 756 926	64 756 926
	15,03	14,30	14,91	14,49

*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats.

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

Styrelse

Styrelsen i Acrinova AB består av ordförande och fem ordinarie ledamöter.



Roger Stjernborg Eriksson
STYRELSEORDFÖRANDE
Styrelseordförande sedan 2022.

Roger Stjernborg Eriksson, född 1970, har bred erfarenhet i fastighetsbranschen och är bland annat medgrundare till Acrinova AB (publ), Brinova AB och Norama AB. Tidigare roller innefattar vd och koncernchef för Dagon AB och bankdirektör på Föreningssparbanken i Malmö.

Övriga nuvarande befattningar: styrelseordförande i IDAMA Consulting AB, vice styrelseordförande i Skurups Sparbank, styrelseledamot i Malmöhus Invest AB och Skruva Teknik AB.

Innehav i Bolaget: Roger Stjernborg Eriksson innehar 45 000 A-aktier och 76 543 B-aktier samt innehar indirekt 5 837 909 A-aktier och 8 623 495 B-aktier i Bolaget.



Ylwa Karlgren
LEDAMOT
Styrelseledamot sedan 2017.

Ylwa Karlgren, född 1956, har över 30 års erfarenhet från ledande befattningar och internationella arbetsmiljöer inom finansbranschen, venture capital och fastighetssektorn. Ylwa arbetar för närvarande som oberoende företagsrådgivare.

Pågående väsentliga styrelseuppdrag inkluderar styrelseordförande i Plejd AB (publ) och ledamot i Gullberg & Jansson AB (publ).

Innehav i Bolaget: Ylwa Karlgren innehar 4 200 A-aktier och 7 235 B-aktier samt innehar indirekt 7 020 A-aktier och 19 653 B-aktier i Bolaget.



Claes Olsson
LEDAMOT
Styrelseledamot sedan 2016.

Claes Olsson, född 1956, är civilekonom och tidigare auktoriserad revisor vid nuvarande E&Y. Han har varit fastighetscontroller på koncernnivå i PEAB AB. Tidigare har Claes arbetat inom ett antal branscher som revisor och konsult, samt även som delägare i olika fastighets- och rörelsedrivande bolag.

Pågående väsentliga uppdrag utgörs av: Styrelseordförande i LP Holding i Helsingborg AB, Pålssons Fastigheter i Landskrona AB, Bjärefågel i Torekow AB samt Byggnads AB NJ Andersson & Son. Styrelseledamot i Thevinyl AB.

Innehav i Bolaget: Claes Olsson innehar indirekt 32 609 A-aktier och 56 173 B-aktier i Bolaget.



Peter Åman
LEDAMOT
Styrelsemedlem sedan 2022.

Peter Åman, född 1957, är civilekonom från Lunds universitet och har mångårig erfarenhet i fastighetsbranschen. Han är för närvarande Styrelseordförande i Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB med dotterbolag, Svenska Stålbyggen Mälardalen AB med dotterbolag samt Svenska Stålbyggen Invest AB.

Innehav i Bolaget: Peter Åman innehar indirekt 3 202 040 A-aktier och 5 713 685 B-aktier i Bolaget.



Mats Paulsson
LEDAMOT
Styrelseledamot sedan april 2022.

Mats Paulsson, född 1958, M.Sc. Engineering, är tidigare vd för bl.a. Bravida och Peab Industri med stor erfarenhet av styrelsearbete i noterade bolag.

Pågående styrelseuppdrag inkluderar: styrelseordförande i Nordic Waterproofing Group AB, Nordic Waterproofing Holding AB, Nordisk Bergteknik AB (publ), XPartners Samhällsbyggnad AB (publ), Constech AB och Svevia AB (publ). Samt styrelseledamot i BE Group AB (publ) och Aktiebolaget Bösarps Grus & Torrbbruk.

Innehav i Bolaget: Mats Paulsson innehar indirekt 608 555 B-aktier i Bolaget.

Koncernledning

Koncernledningen ansvarar för att utforma och genomföra Acrinovas övergripande strategier. Vår koncernledning består idag av fem personer.



Ulf Wallén

CEO

Verkställande direktör sedan 2016.

Ulf Wallén, född 1969, har varit verksam inom olika befattningar i fastighetsbranschen sedan 1989. Han har bland annat under åren 1995–2014 varit vd och delägare för fastighetsbolaget Paulssons Fastigheter, och i denna roll ansvarat för ett fastighetsbestånd värt cirka 2 miljarder SEK. Han har vidare varit styrelseordförande för Norama Projektutveckling AB och är dessutom ledamot i styrelsen för Fastighetsägarföreningen Lund.

Ulf Wallén innehar 2 810 A-aktier och 4 838 B-aktier samt indirekt 444 688 A-aktier och 773 363 B-aktier i Bolaget.



Weronica Greberg

CFO

CFO sedan 2020.

Weronica Greberg, född 1978, anslöt till Acrinova år 2020 och har lång erfarenhet inom fastighets- och bygghandelsbranschen. Weronica har innehaft flera chefspositioner på bland annat MKB Fastighets AB och arbetat som CFO vid PoG Woody Bygghandel. Weronica innehar en magisterexamen i ekonomi från Lunds universitet.

Weronica Greberg innehar 6 700 A-aktier och 21 434 B-aktier i Bolaget.



Måns Broberg

TRANSAKTIONSANSVARIG,

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Transaktionsansvarig sedan 2019.

Måns Broberg, född 1979, har arbetat för Acrinova sedan 2016, först som fastighetsförvaltare, och sedan 2019 som transaktionsansvarig med ansvar för förvärv och värdering.

Måns är utbildad inom Fastighetsföretagande vid Malmö Högskola/Universitet och är Reg. Fastighetsmäklare sedan 2008, också från Malmö Högskola/Universitet.

Måns Broberg innehar indirekt 62 382 A-aktier och 79 379 B-aktier i Bolaget.



Stephanie Lilja

MARKNADS- OCH HÅLLBARHETSANSVARIG

Marknads- och hållbarhetsansvarig sedan 2023.

Stephanie Lilja, född 1988, anslöt till Acrinova i januari 2023 och ingår i ledningsgruppen sedan februari 2023. Stephanie har arbetat med strategisk kommunikation och varumärkesbyggande, lokalt och globalt, sedan 2012. Stephanie är utbildad inom strategisk kommunikation vid Lunds universitet och Media Studies vid University of California Berkeley.

Stephanie Lilja innehar inga aktier i Bolaget.



Lars Sonesson

FÖRVALTARE

Förvaltare sedan 2018.

Lars Sonesson, född 1972, har arbetat som förvaltare på Acrinova sedan han anslöt till bolaget 2018. Han ingår i ledningsgruppen sedan februari 2023. Lars har mer än 20 års erfarenhet av fastighetsbranschen, både som förvaltare och tekniker. Sonesson är utbildad driftstekniker vid Drifttekniska högskolan i Malmö/Lund. Hans tidigare befattningar har varit inom förvaltning och drift på Klöver, Jernhusen och Akelius.

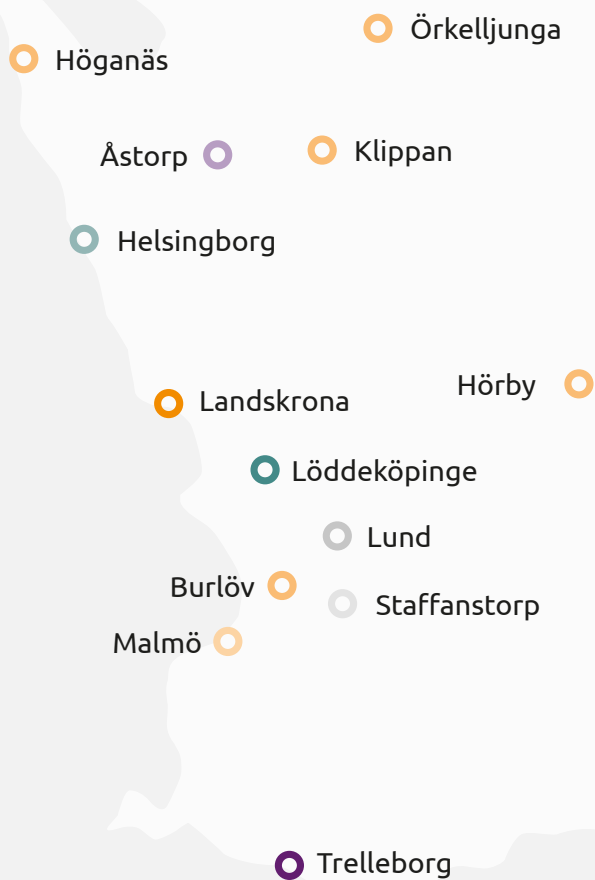
Lars Sonesson innehar 8 294 B-aktier i Bolaget.

Fastighetsinformation

Skåne och södra Sverige med sitt strategiska läge nära kontinenten är Acrinovas hemmamarknad. Regionen erbjuder välutvecklade transportnätverk som underlättar internationell handel och logistik, vilket gör den idealisk för fastighetsutveckling.

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

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



Övrig information

ÅRSSTÄMMA 2025

Årsstämma kommer att hållas den 6 maj 2025 i Malmö.

FINANSIELL KALENDER

Kvartalsrapport Q1 2025	2025-05-05
Kvartalsrapport Q2 2025	2025-08-13
Kvartalsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké Q4 2025	2026-02-27

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



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