



2025

Amaron Commercial Properties AB (publ)

Delårsrapport

APRIL - JUNI

Q2

Marknadsanalys

Generellt

Under andra kvartalet 2025 uppvisade den globala ekonomin ett komplext landskap präglat av både motståndskraft och utmaningar. Inflationspressen kvarstod i de större ekonomierna, särskilt i USA och eurozonen, där centralbankerna intog en försiktig hållning till räntorna efter en serie höjningar under föregående år. Inflationen visade tecken på att stabiliseras, men låg fortfarande över önskade nivåer, vilket ledde till debatt om penningpolitikens effektivitet.

De globala aktiemarknaderna präglades av ökad volatilitet. Teknikaktier återhämtade sig tack vare starka framsteg inom artificiell intelligens och digital innovation, medan traditionella sektorer mötte motvind i form av stigande kostnader och störningar i leveranskedjorna. Investerarsentimentet påverkades av flera faktorer, såsom resultatrapporter, inflationsdata och geopolitiska händelser – särskilt spänningarna i Östeuropa och rörande handelshinder med Kina.

Sammantaget visade prognosen för den globala ekonomin under Q2 2025 på tillväxtpotential, men underliggande osäkerhetsfaktorer och inflationsoro fortsatte att forma marknadsdynamiken. Fokus låg på att navigera i en komplex omvärld för att främja långsiktig tillväxt.

Under andra kvartalet 2025 visade den svenska ekonomin en måttlig återhämtning mitt i globala ekonomiska svängningar och ihållande inflationspåverkan. BNP-tillväxten förblev stabil, stödd av stark privatkonsumtion och en motståndskraftig arbetsmarknad. Inflationen fortsatte dock att utgöra en utmaning, främst på grund av ökade energikostnader och störningar i leveranskedjorna, vilket ledde till att Riksbanken intog en försiktig hållning i penningpolitiken. Riksbanken genomförde en ytterligare räntesänkning under andra kvartalet 2025, med 0,25 procentenheter, vilket innebär att styrräntan nu ligger på 2,0 %, i enlighet med Riksbankens inflationsmål.

Den svenska kronan uppvisade viss volatilitet mot större valutor, vilket speglade både inhemska ekonomiska förhållanden och globala trender. Riksbanken behöll sitt fokus på inflationsbekämpning samtidigt som man noggrant överväger tidpunkten för framtida räntejusteringar. På aktiemarknaden presterade svenska bolag generellt väl, särskilt inom teknik- och grön energisektor. Industriföretag och konsumentvaror uppvisade blandade resultat, påverkade av svängande global efterfrågan och kostnadspress.

Regeringens pågående investeringar i infrastruktur och hållbarhetsinitiativ syftade till att stärka långsiktig tillväxt och möta klimatutmaningar.

Sammanfattningsvis visade den svenska ekonomin motståndskraft under Q2 2025. Balansen mellan inflationskontroll och tillväxt förblev ett centralt tema som påverkade marknadsdynamiken och politiska beslut.

Fastighetsmarknaden

Under andra kvartalet 2025 uppvisade den svenska kommersiella fastighetsmarknaden en blandad utveckling i takt med förändrade ekonomiska förhållanden och skiftande efterfrågemönster. Kontorssektorn stod inför vissa utmaningar till följd av fortsatt etablering av hybridarbetsmodeller, vilket minskade behovet av traditionella kontorsytor. Samtidigt kvarstod efterfrågan på högkvalitativa och flexibla kontorsmiljöer, särskilt i storstäder som Stockholm, Göteborg och Malmö.

Industrisektorn och logistiksegmentet visade dock däremot motståndskraft, och gynnades av fortsatt tillväxt inom e-handel samt behovet av effektiva lösningar i leveranskedjor. Därmed förblev efterfrågan på lager, distributionslokaler och lätt industri stark, vilket resulterade i stigande hyresnivåer inom dessa sektorer.

Fastighetsbranschen fokuserar fortsatt på likviditet, och refinansiering förblir ett huvudtema. Sveriges fastighetsmarknad började stabiliseras under 2024, med en total transaktionsvolym på 140 miljarder SEK – en ökning med 35 % jämfört med 2023. Trots återhämtningen ligger volymerna fortfarande cirka 30 % under det historiska genomsnittet för perioden 2015–2023. Marknaden står fortfarande inför utmaningar inom finansiering och skillnader mellan köparens och säljares förväntansbilder.

Hållbarhet fortsatte att styra investeringsbeslut, då fler investerare sökte fastigheter som uppfyllde miljöcertifieringar. Överlag präglades den svenska kommersiella fastighetsmarknaden under Q2 2025 av varierande resultat mellan olika sektorer, med ett tydligt fokus på anpassningsförmåga och hållbarhet som nyckelfaktorer för framtida tillväxt.

Den underliggande fonden

Fondens innehav följer fortsatt våra uppsatta målsättningar. Pågående geopolitiska utmaningar och osäkerhetsfaktorer har inte påverkat fondens resultat. Den nära relationen till våra hyresgäster säkerställer ett långsiktigt lönsamt samarbete för båda parter. Hyresgästerna har hög kreditvärdighet och har betalat hyran i tid.

Nuvarande portfölj av kommersiella fastigheter inom lätt industri, logistik och lager

Fonden innehar en kärnportfölj bestående av nio högkvalitativa tillgångar med ambitionen att övergå till en helt gröncertifierad portfölj.



1

Plats: Åstorp
Typ: Produktion, lager, kontor
Yta: 9 423 kvm
Byggår: 1974-1998
Certifiering: BREEAM In-Use Very Good-certifiering



2

Plats: Malmö
Typ: Lager, kontor
Yta: 2 871 kvm
Byggår: 2017-2020
Certifiering: BREEAM In-Use/ Very Good



3

Plats: Lund
Typ: Lager, kontor
Yta: 1 483 kvm
Byggår: 2011
Certifiering: BREEAM In-Use/ Very Good



4

Plats: Arlöv
Typ: Logistik - omlastning, specialfastighet, kontor
Yta: 2 650 kvm
Byggår: 2000



5

Plats: Trelleborg
Typ: Lager, kontor
Yta: 8 185 kvm
Byggår: 2007 (lager 2021)



6

Plats: Lund
Typ: Lätt industri, lager, kontor
Yta: 2 099 kvm
Byggår: 2001, 2004 & 2019 (flera byggnader)



7

Plats: Lund
Typ: Lager, kontor
Yta: 2 268 kvm
Byggår: 2007
Certifiering: BREEAM In-use/ Very Good



8

Plats: Skurup
Typ: Kyllager, livsmedelsproduktion, kontor
Yta: 1 831 kvm + ca 500 kvm tätlager + nybyggd produktion 270 kvm (inkl. kyllager)
Byggår: 2013

Nyckeltal*

Förvaltad kapital (MSEK)	453,1
Marknadsvärde - fastigheter (MSEK)	419,5
Marknadsvärde per kvm (SEK)	12 600
Total yta (kvm)	33 386
Vakanser (kvm)	540
Antal fastigheter	9
Största fastighet - andel av total yta	28%
Största fastighet - andel av totalt marknadsvärde	18%
Belåningsgrad (LTV)	41%
Räntetäckningsgrad	395%
Genomsnittlig direktavkastning	7,48%

*Rapporter publiceras kvartalsvis av oberoende extern part: GotYourBack Fund Services



9

Plats: Lund
Typ: Lager, kontor
Yta: 2 315 kvm
Byggår: 2004

Alla fastigheter ligger nära större motorvägar (Europavägar). Alla fastigheter är redan gröna eller under grön omställning.

Amaron Commercial Properties AB (publ)

Fondinformation

Fondförvaltare (AIFM)	Amaron Fund Management AB
Säte	Sverige
Valuta	SEK
Förvaltningsavgift	<0,5%
Resultatbaserad avgift	-
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
Revisor	PwC i Sverige AB
Förvaringsinstitut	Danske Bank A/S Danmark (Sverige filial)
Legal rådgivare	Andulf Advokat AB

Viktig information

Denna rapport utfärdas endast i informationssyfte och är inte en rekommendation att investera i Amaron Commercial Properties AB (publ), eller något annat företag eller fond. På grund av olika risker och osäkerhetsfaktorer kan faktiska händelser, resultat eller fondens faktiska resultat skilja sig väsentligt från de som återspeglas eller övervägs i framåtblickande uttalanden i denna rapport. Inga utfästelser eller garantier lämnas avseende framtida resultat eller framåtblickande uttalanden, och fonden eller dess förvaltare åtar sig inte, i tillämpliga fall, att uppdatera sådana uttalanden. Viss faktainformation häri kan ha hämtats från publicerade källor som utarbetats av andra parter och har inte verifierats av oberoende part. Potentiella investerare behöver bilda sig en egen uppfattning om den nordiska fastighetsmarknaden och Amaron Commercial Properties AB (publ), och bör självständigt utvärdera en möjlig investering med hänsyn till potentiella risker, inklusive händelser som kan leda till förlust av allt investerat kapital. Historiska resultat utgör ingen garanti för framtida avkastning. Villkoren för eventuella erbjudanden och aktier i fonden ska omfattas av de villkor som anges i de slutliga juridiska dokumenten. Eventuell tvist, skillnad eller kontrovers som uppstår mellan parterna med avseende på konstruktion, tolkning eller tillämpning av investeringen i investeraraktierna, som inte kan lösas genom direkt förhandling och vänlig uppgörelse, ska slutligen avgöras genom skiljedom i enlighet med Skiljedomsinstitutets skiljedomsregler. Skiljedomsorten ska vara Stockholm, Sverige, och språket som ska användas i skiljeförfarandet ska vara engelska.



AMARON

Södergatan 28, SE-211 34 Malmö, Sweden

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-06-30
Rörelsekostnader		
Förvaltningsavgifter		(1,649,018)
Övriga externa kostnader		(254,836)
Summa rörelsekostnader		<u>(1,903,854)</u>
Personalkostnader		
Styrelsearvoden		(55,105)
Summa personalkostnader		<u>(55,105)</u>
RÖRELSERESULTAT		<u>(1,958,959)</u>
Finansiella poster		
Orealiserad värdeförändring		2,137,814
Summa finansiella poster		<u>2,137,814</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>178,855</u>
Skatt på årets resultat		-
Årets resultat		<u>178,855</u>

BALANSRÄKNING

Not 2025-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	37,746,815
Orealiserad värdeförändring	2,137,814
Summa finansiella anläggningstillgångar	39,884,629
Summa anläggningstillgångar	39,884,629

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36,000
Övriga fordringar	40,104,844
Kassa och bank	2,456,703
Summa omsättningstillgångar	42,597,547

SUMMA TILLGÅNGAR **82,482,175**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Aktiekapital	542,488
Ej registrerat aktiekapital	(100)
Fri överkursfond	42,159,832
Balanserat resultat	-
Årets resultat	178,855
Summa eget kapital	42,881,074

SKULDER

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	205,268
Övriga kortfristiga skulder	37,746,815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,649,018
Summa kortfristiga skulder	39,601,101

SUMMA SKULDER **39,601,101**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **82,482,175**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	-	-	-	-	-
Aktiekapital	542,388	-	-	-	542,388
Fri överkursfond	-	42,159,832	-	-	42,159,832
Årets resultat	-	-	-	178,855	178,855
Utgående eget kapital 2025-06-30	542,388	42,159,832	-	178,855	42,881,074

KASSAFLÖDESANALYS

Not 2025-01-01
2025-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat (1,958,959)

Kassaflöde från den löpande verksamheten (1,958,959)

före förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar (40,140,844)

Förändring av kortfristiga skulder 1,854,286

Kassaflöde från den löpande verksamheten (38,286,558)

Finansieringsverksamheten

Nyemission 42,702,219

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 42,702,219

Periodens kassaflöde

Likvida medel vid årets början -

Likvida medel vid årets slut 2,456,703

NETTOFÖRMÖGENHET (NAV)

Fond: Amaron Commercial Properties AB (publ)

ISIN: SE0023849799

Symbol: AMARONCF B

Valuta: SEK

Typ: Nordic AIF Sweden

Nettoförmögenhet	2025-06-30
Totalt NAV	42,881,074
Totalt antal utestående andelar	424,875
NAV per andel	100.93
Föregående NAV-datum	2025-04-10
Föregående NAV per andel	100.00
Förändring %	0.9263%
Utveckling	
För kvartalet	0.9263%
För året	0.9263%
Sedan start	0.9263%