



2025

Amaron Commercial Properties AB (publ)

Delårsrapport

SEPTEMBER

Marknadsanalys

Generellt

2025 navigerar den globala ekonomin i ett komplext landskap som kännetecknas av varierande tillväxtbanor mellan olika regioner, pågående geopolitiska spänningar och betydande justeringar som följd av COVID-19-pandemin. Internationella valutafonden (IMF) förutspår en blygsam global tillväxt, vilket återspeglar underliggande sårbarheter som höga skuldnivåer och potentiella recessionsrisker i vissa regioner.

Geopolitiska frågor, inklusive konflikten i Ukraina, fortsätter att störa handel och energiförsörjning, vilket får länder att ompröva sina ekonomiska allianser och säkerhetsstrategier. Dessutom förblir klimatförändringar en angelägen fråga som påverkar policybeslut och investeringsstrategier inriktade på hållbarhet.

Som en konsekvens av dessa utmaningar omformar grön teknologi investeringsprioriteringar och erbjuder nya vägar för tillväxt och innovation.

Övergripande, medan utsikterna för den globala ekonomin under tredje kvartalet 2025 indikerade tillväxtpotential, finns det fortfarande underliggande geopolitisk osäkerhet och inflationsrelaterad problematik.

Under det tredje kvartalet 2025 visade Sveriges ekonomi en måttlig återhämtning och Sveriges riksbank beslöt att genomföra ännu en sänkning av styrräntan under det tredje kvartalet 2025. Sänkningen uppgick till 25 punkter, vilket resulterade i en aktuell ränta på 1,75%.

Inom aktiemarknaden presterade svenska företag generellt väl, särskilt inom teknik- och den gröna energisektorn, i takt med att landet fortsatte att betona hållbarhet och innovation. Industrivaror och konsumentprodukter visade blandade resultat, påverkade av globala efterfrågefluktuationer och kostnadstryck.

Fastighetsmarknaden

När vi ser framåt förväntas den svenska kommersiella fastighetsmarknaden genomgå en betydande transformation, driven av förändrade ekonomiska förhållanden och skiftande konsumentpreferenser.

Kontorssektorn kommer sannolikt att fortsätta att anpassa sig till flexibla arbetsarrangemang, där företag implementerar hybrida modeller. Hållbar design och funktioner, såsom energieffektivitet och smarta byggnadsteknologier, kommer att bli avgörande för att attrahera hyresgäster och säkra investeringar. Fastigheter som erhåller gröna certifieringar kommer sannolikt att kunna ta ut en premie på marknaden.

Inom detaljhandeln kommer anpassningen till e-handel att bli mer uttalad. Framgångsrika återförsäljare kommer alltmer att fokusera på upplevelse-baserade erbjudanden, vilket leder till en minskning av konventionella detaljhandelsytor. Logistik och lagerhållning förblir starka, drivna av fortsatta tillväxt inom e-handel och optimering av leveranskedjan. I takt med att nätshopping befäster sin plats i konsumentbeteenden kommer efterfrågan på sista milen-lager och distributionscentraler att öka, särskilt i städer. Fastighetssektorn fortsätter att fokusera på likviditet, och refinansiering förblir ett centralt ämne. Marknaden står fortfarande inför motvindar, inklusive finansieringsbegränsningar och bristande överensstämmelse mellan köpar- och säljarförväntningar.

Sammanfattningsvis kommer den svenska kommersiella fastighetsmarknaden 2025 sannolikt att kännetecknas av motståndskraft och anpassningsförmåga. Investerare kommer att prioritera hållbarhet och flexibilitet, och navigera för att kapitalisera på möjligheter i ett landskap som i allt högre grad värderar innovation och anpassningsbarhet. De långsiktiga trenderna kring urbanisering, hållbarhet och teknikintegration kommer att fortsätta att forma investeringsstrategier och fastighetsutveckling.

Två tilläggsförvärv i Helsingborg med en direktavkastning på 6,75 %, tillträde i december 2025



Helsingborg, Beryllen 1

Fastighet	Helsingborg, Beryllen 1
Kategori	Lager, kontor
Uthyrningsbar yta, kvm	4 948
Tomtyta, kvm	10 617
Byggnadsår	2022
Antal hyresgäster	12
Uthyrningsgrad	100 %



Helsingborg, Topasen 7

Fastighet	Helsingborg, Topasen 7
Kategori	Lager, kontor
Uthyrningsbar yta, kvm	3 000
Tomtyta, kvm	9 850
Byggnadsår	2018
Antal hyresgäster	1
Uthyrningsgrad	100 %

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

Mottagarfonden 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
Miljöbyggnad i drift Brons



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*

Förvaltat kapital (MSEK)	453,1
Marknadsvärde - fastigheter (MSEK)	419,5
Marknadsvärde per kvm (SEK)	12 600
Total yta (kvm)	33 215
Vakanser (kvm)	540
Antal fastigheter	9
Största fastighet - andel av total yta	28%
Största fastighet - andel av totalt marknadsvärde	18%
Belåningsgrad (LTV)	40%
Räntetäckningsgrad	393%
Genomsnittlig direktavkastning	7,50%

*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
2025-09-30

Rörelseintäkter

Valutakursvinster

81

Summa rörelseintäkter

81

Rörelsekostnader

Valutakursförluster

(115)

Etableringskostnader

(1,649,018)

Övriga externa kostnader

(774,034)

Summa rörelsekostnader

(2,423,167)

Personalkostnader

Styrelsearvoden

(82,657)

Summa personalkostnader

(82,657)

RÖRELSERESULTAT

(2,505,742)

Finansiella poster

Mottagna utdelningar

277,316

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

Orealiserad värdeförändring

2,710,510

Summa finansiella poster

2,987,834

Resultat efter finansiella poster

482,092

Skatt på årets resultat

-

Årets resultat

482,092

BALANSRÄKNING

Not

2025-09-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

37,746,815

Orealiserad värdeförändring

2,710,510

Summa finansiella anläggningstillgångar

40,457,325

Summa anläggningstillgångar

40,457,325

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1,709,393

Övriga fordringar

8

Kassa och bank

2,897,109

Summa omsättningstillgångar

4,606,510

SUMMA TILLGÅNGAR

45,063,835

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Aktiekapital

542,388

Fri överkursfond

42,159,832

Balanserat resultat

-

Årets resultat

482,092

Summa eget kapital

43,184,311

SKULDER

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

230,506

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1,649,018

Summa kortfristiga skulder

1,879,524

SUMMA SKULDER

1,879,524

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45,063,835

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	-	-	-	482,092	482,092
Utgående eget kapital 2025-09-30	542,388	42,159,832	-	482,092	43,184,311

KASSAFLÖDESANALYS

Not
2025-01-01
2025-09-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	(2,505,742)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(2,505,742)
före förändring av rörelsekapital	

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	(1,709,393)
Förändring av kortfristiga skulder	1,879,524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170,131

Investeringsverksamheten

Erhållna utdelningar	277,316
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	(37,746,815)
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(37,469,499)

Finansieringsverksamheten

Nyemission	42,702,219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42,702,219

Periodens kassaflöde

Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	2,897,109

NETTOFÖRMÖGENHET (NAV)

Fond: Amaron Commercial Properties AB (publ)

ISIN: SE0023849799

Symbol: AMARON CF B

Valuta: SEK

Typ: Nordic AIF Sweden

Nettoförmögenhet	2025-09-30
Totalt NAV	43,184,311
Totalt antal utestående andelar	423,875
NAV per andel	101.88
Föregående NAV-datum	2025-06-30
Föregående NAV per andel	100.93
Förändring %	0.9447%
Startdatum	2025-04-10
NAV per andel på startdatum	100.00
Utveckling	
För kvartalet	0.9447%
För året	1.8798%
Sedan start	1.8798%