

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)**  
**ORGANISATIONSNUMMER 559502-6336**

**ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2024-10-30 - 2025-12-31**

**INNEHÅLL**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING	9
BALANSRÄKNING	10
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	12
KASSAFLÖDESANALYS	13
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	14
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNAN	25

## **AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)**

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK.

#### **Allmänt om verksamheten**

Amaron Commercial Properties AB (publ) ("Bolaget" eller "Fonden") bildades den 30 oktober 2024. Bolaget är en alternativ investeringsfond och en feederfond till mottagarfonden Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB ("Mottagarfonden"). Fondens uppgift är därför att investera fondens tillgångar i mottagarfonden. Mottagarfonden förvaltas aktivt och investerar främst i kommersiella fastigheter i Norden, med fokus på the GreaterCopenhagen-regionen.

Bolagets verksamhet och finansieringsmodell innebär att det klassificeras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om Förvaltare av alternativa investeringsfonder. Regelverket för alternativa investeringsfonder innebär att bolaget måste förvaltas av en AIF-förvaltare som innehar tillstånd från Finansinspektionen samt att ett förvaringsinstitut utses för att förvara bolagets investeringar. Bolaget har utsett och ingått avtal med Amaron Fund Management AB som AIF-förvaltare samt Danske Bank A/S som förvaringsinstitut.

Moderbolag är Amaron Holding AB med organisationsnummer 559254-0958 och säte i Malmö.

Ingen koncernredovisning upprättas i Amaron Holding då man ännu inte uppnått storlekskraven för att upprätta koncernredovisning.

#### **Utveckling av Bolagets verksamhet under året**

Styrelsen har under räkenskapsåret sammanträtt vid 13 tillfällen inklusive de möten som hållits under 2024.

Bolaget uppvisar under året ett resultat efter finansiella poster om 3 254 797 SEK.

Bolaget noterades för handel på Nordic Growth Market Main Regulated Nordic AIF den 10 april 2025.

Bolaget har under året deltagit i tre neddragningar av kapital till Mottagarfonden, till ett totalt värde av 90 120 896 kr. Bolaget har ingått ett kapitalåtagande (commitment) gentemot Mottagarfonden om totalt 97 000 000 kr. Per balansdagen uppgår det ej utnyttjade åtagandet (undrawn commitment) till 14 302 344 kr. Skillnaden mellan kapitalneddragningar och redovisade investeringar förklaras av att Bolaget vid inträde i Mottagarfonden har likställts finansiellt med fondens befintliga delägare och deltagit i fondens historiska resultat och kostnader genom en så kallad equalization-mekanism.

Bolaget har under året mottagit utdelning från Mottagarfonden till ett totalt värde av 624 480 kr.

#### **Emissioner under året**

Under räkenskapsåret har Bolaget genomfört tre emissioner av B-aktier.

Den 4 mars 2025 offentliggjorde Bolaget en spridningsemission i samband med planerad notering på Nordic Growth Market Main Regulated Nordic AIF. Spridningsemissionen genomfördes till en teckningskurs om 100 SEK per aktie och omfattade 21 875 nyemitterade B-aktier. Aktiekapitalet ökade därmed med 2 187,50 SEK. Av de emitterade aktierna tecknades 1 700 aktier av styrelseledamöter, verkställande direktör, anställda samt närstående i enlighet med 16 kap. aktiebolsagslagen

Den 16 juni 2025 beslutade styrelsen, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 10 mars 2025, om en riktad nyemission om högst 403 000 B-aktier till en teckningskurs om 100 SEK per aktie. Totalt tecknades 402 000 B-aktier. I

Den 18 november 2025 beslutade styrelsen, med stöd av samma bemyndigande, om ytterligare en riktad nyemission om 578 632 B-aktier till en teckningskurs om 101 SEK per aktie. Samtliga aktier tecknades och tilldelades den 25 november 2025. Emissionen tillförde Bolaget 58 441 832 SEK före emissionskostnader och medförde en ökning av aktiekapitalet om 57 863,20 SEK.

Efter genomförda emissioner och inlösen uppgick det totala antalet aktier i Bolaget till 6 002 507 aktier och aktiekapitalet till 600 250,70 SEK per balansdagen.

## **AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)**

### **Finansiella risker**

Marknads- och fastighetsrisk är risken för att drabbas av förluster på grund av ogynnsamma utvecklingar som har en negativ inverkan på en fastighets marknadsvärde.

Kapitalstrukturrisk omfattar riskerna förknippade med tillgången och kostnaden för eget kapital och skuldfinansiering.

Likviditetsrisk är risken för förluster orsakade av oförmågan att genomföra marknadstransaktioner, som ett resultat av begränsande faktorer vid tidpunkten för avyttring av en investering. Likviditetsrisk kan också vara risken att Fonden misslyckas med att uppfylla sina skyldigheter att acceptera inlösenförfrågningar från investerare. Likviditetsrisk kan också vara risken att Fonden eller Mottagarfonden misslyckas med att uppfylla sina skyldigheter och skulder, såsom betalning av fakturor.

Kredit- och motpartsrisk är risken för att Fonden drabbas av förluster från nedskrivning eller förlust av tillgångsvärden på grund av finansiell försämring av Fondens motparter. Motparter inkluderar Mottagarfonden och banker. Bolagets åtgärder för att hantera kredit- och motpartsrisk sker både på investerings- och fondnivå.

#### **Net Asset Value (NAV)**

Med Net Asset Value (NAV) avses fondens redovisade egna kapital i förhållande till nominellt investerat kapital. NAV baseras på värderingen av fondens innehav i mottagarfonden per balansdagen och fastställs med utgångspunkt i mottagarfondens rapporterade nettotillgångsvärde (NAV).

NAV används av bolaget som ett mått för att följa fondens värdeutveckling över tid. NAV utgör inte ett alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer och ska läsas tillsammans med fondens finansiella rapporter.

Beräkningen av NAV uppgick per balansdagen till 101,68% av nominellt belopp.

#### **Resultat och ställning**

##### **Rörelsekostnader**

Bolagets övriga externa kostnader under perioden uppgår till 3 299 789 SEK. Övriga kostnader avser bland annat avgift till förvaringsinstitutet 180 785 SEK samt kostnader rörande uppbyggnaden av fonden 1 649 018 SEK. Personalkostnader under perioden uppgår till 110 209 SEK.

##### **Resultat från investeringar**

Periodens totala resultat från Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgår till totalt 6 594 654 SEK och fördelar sig på: Utdelningar 624 480 SEK och Orealiserad värdeförändring 5 970 176 SEK.

##### **Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnaderna under perioden uppgår till 9 232 SEK.

## AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

### Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningen i Amaron Commercial Properties AB (publ) syftar till att säkerställa en ändamålsenlig styrning av Bolaget samt att upprätthålla förtroendet hos aktieägare, kapitalmarknad och övriga intressenter. Bolaget är noterat på NGM Nordic AIF och bolagsstyrningen baseras på aktiebolagslagen, bolagsordningen, NGM Nordic AIF:s regelverk, lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) samt, i tillämpliga delar, Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagets styrningsstruktur omfattar bolagsstämman, styrelsen, den externa AIF-förvaltaren och revisorn. Strukturen syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och extern förvaltare, där styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och övergripande kontroll, medan den externa AIF-förvaltaren ansvarar för den löpande förvaltningen enligt särskilt avtal.

#### Styrning och regelverk

Bolaget tillämpar de regler och principer som gäller för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF. Svensk kod för bolagsstyrning tillämpas i relevanta delar, med hänsyn till Bolagets verksamhet, ägarstruktur och storlek.

Bolagsstyrningen bygger på att bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ, att styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltning samt att den externa AIF-förvaltaren ansvarar för den löpande förvaltningen, inklusive riskhantering och operativ administration.

#### Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman fattas beslut i de frågor som enligt aktiebolagslagen och bolagsordningen ankommer på aktieägarna. Samtliga aktieägare har rätt att delta vid Bolagets stämmor, antingen personligen eller genom ombud.

Årsstämma hålls senast sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman utser Bolagets styrelse, styrelsens ordförande och revisionsbolag, fastställer Bolagets balans- och resultaträkning, beslutar om disposition av resultatet samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman beslutar även om styrelse- och revisorsarvode samt godkänner principerna för ersättningar. Vid årsstämman har varje aktieägare rätt att rösta för alla sina aktier utan begränsningar i rösträtten. För att få ett ärende behandlat på stämman ska en begäran inkomma till Bolaget i god tid före stämman. AIF-förvaltaren utser Bolagets valberedning och valberedningen lämnar förslag till Bolagets Årsstämma på styrelseledamöter, ordförande, revisionsbolag samt ersättningar till dessa. Årsstämmans beslut fattas med enkel majoritet av de lämnade rösterna. Bolagsstämman beslutar om ändring av bolagsordning. Fullständiga protokoll från genomförda Bolagsstämmor ska finnas tillgängliga på Bolagets webbplats [www.amaroncommercial.se](http://www.amaroncommercial.se). Under 2025 hölls ingen Årsstämma med anledning av förlängt räkenskapsår.

#### Aktier och ägarförhållanden

Bolaget har två aktieslag, A-aktier och B-aktier. Varje A-aktie har 10 röster och varje B-aktie har 1 röst. Amaron Holding AB innehar den 31 december 2025 5 000 000 B-aktier, vilket motsvarar 98,03% av rösterna medan övriga aktieägare innehar 1 002 507 B-aktier, vilket motsvarar 1,97% av rösterna. Detta innebär att Amaron Holding AB har ett bestämmande inflytande över Bolaget.

#### Styrelse

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och att dess förvaltning sker i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen och bolagsstämmans beslut. Styrelsens uppgifter omfattar bland annat att fastställa Bolagets övergripande mål och strategi, förlöpande utvärdera Bolagets likviditet och ekonomiska situation, övervaka den externa AIF-förvaltarens uppdrag samt säkerställa en ändamålsenlig intern kontroll, riskhantering och regelefterlevnad. Styrelsen ansvarar även för att Bolagets externa rapportering är korrekt, transparent och rättvisande. De huvudsakliga frågorna som styrelsen avhandlat under räkenskapsåret kan relateras till beslut om riktade nyemissioner, som fattats med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 10 mars 2025.

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra revisionsutskott. Bolaget har ej inrättat ett specifikt ersättningsutskott utan har valt att låta hela styrelsen utgöra ersättningsutskott.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter utan suppleanter. Under räkenskapsåret 2025 bestod styrelsen av Anders Ackebo, styrelseordförande, samt ledamöterna Stefan Wilhelmson och Kjell Rudsby. Styrelsens ordförande har till uppgift att leda och organisera styrelsens arbete så att det blir effektivt och följer relevanta lagar och regler.

Under räkenskapsåret hölls 13 styrelsesammanträden, inklusive de som hölls under 2024. Styrelsen har varit fulltalig vid samtliga styrelsesammanträden.

#### Styrelsens sammansättning

Namn	Funktion	Oberoende i förhållande till Bolagets större ägare
Anders Ackebo	Styrelseordförande	Ja
Stefan Wilhelmson	Styrelseledamot	Nej
Kjell Rudsby	Styrelseledamot	Nej

Anders Acebo. Född 1946. Tidigare bland annat Head of Listing and Surveillance på NASDAQ OMX Stockholm Stock Exchange och NASDAQ OMX:s samtliga börser i Skandinavien och Baltikum. Ansvarig för Compliance inom SEB Group, Ansvarig för licensiering och övervakning av investmentbolag, banker och investeringsfonder på Finansinspektionen. Arbetat som advokat hos Setterwalls i 10 år. Legal expert inom Finansdepartementet och bankjurist på Bankföreningen. Styrelseordförande NGM:s disciplinnämnd. Tidigare även styrelseordförande i Amaron Fund Management AB. Acebo är styrelseordförande i Bolaget sedan 2024 och bedöms vara oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Stefan Wilhelmson. Född 1960. CEO för Amaron Fund Management AB och en av Bolagets grundare. Partner, ledamot och investeringskommittémedlem. Över 20 års erfarenhet av private equity och mer än 30 års erfarenhet inom den finansiella sektorn. Tidigare managing director och partner på Auda International. Tidigare ledande positioner på SEB/Enskilda och Unibank/Nordea. Master of Science in Business Administration och Bachelor of Science in Behavioural Science från Lunds Universitet. Ledamot i Bolaget sedan 2024. Wilhelmson äger direkt eller indirekt 200 aktier i Amaron Commercial Properties AB (publ). Wilhelmson är anställd av Bolagets externa AIF-förvaltare och anses därmed inte utgöra en oberoende ledamot.

Kjell Rudsby. Född 1969. Regelansvarig och riskmanager inom Amaron Fund Management AB, med över 35 års erfarenhet från den finansiella sektorn. Tidigare CEO och ledamot vid svenska och internationella värdepappersföretag och fondbolag, såsom Independent Investment Group S.A., Luxemburg. SwedSec specialist/ledning/rådgivning och IFU. Styrelseledamot i Bolaget sedan 2024. Rudsby äger 50 aktier i Amaron Commercial Properties AB (publ). Rudsby är anställd av Bolagets externa AIF-förvaltare och anses därmed inte utgöra en oberoende ledamot.

Styrelsen ska årligen utvärdera styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärdering avseende räkenskapsåret 2025 avses genomföras vid det första ordinarie styrelsemötet efter årsstämman 2026.

#### Styrelsens oberoende

Vid bedömningen av styrelseledamöternas oberoende beaktas Svensk kod för bolagsstyrning i relevanta delar. Mot bakgrund av Bolagets ägarstruktur är inte samtliga styrelseledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare. Den externa AIF-förvaltaren ansvarar för Bolagets löpande förvaltning enligt uppdragsavtal och ska tillse att Bolagets fondbestämmelser efterlevs. Styrelsen bedömer att den samlade kompetensen och erfarenheten är tillfredsställande för att tillvarata samtliga aktieägares intressen, vidare att styrelsens sammansättning vad gäller kompetens och bakgrund är lämplig för den typ av AIF-fondverksamhet som Bolaget bedriver.

#### Verkställande direktör

Kjell Rudsby är verkställande direktör och ansvarar för den löpande verksamheten i enlighet med styrelsens instruktioner. Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen enligt styrelsens instruktioner och rapporterar regelbundet till styrelsen.

Kjell Rudsby. Född 1969. Regelansvarig och riskmanager inom Amaron Fund Management AB, med över 35 års erfarenhet från den finansiella sektorn. Tidigare CEO och ledamot vid svenska och internationella värdepappersföretag och fondbolag, såsom Independent Investment Group S.A., Luxemburg. SwedSec specialist/ledning/rådgivning och IFU. Styrelseledamot i Bolaget sedan 2024. Rudsby äger 50 aktier i Amaron Commercial Properties AB (publ). Rudsby är anställd av Bolagets externa AIF-förvaltare och anses därmed inte utgöra en oberoende ledamot.

#### Extern AIF-förvaltare

Bolaget har utsett Amaron Fund Management AB till extern AIF-förvaltare. AIF-förvaltaren står under Finansinspektionens tillsyn och ansvarar för portföljförvaltning, riskhantering, operativ förvaltning samt rapportering till styrelsen, aktieägarna och berörda myndigheter. Den externa AIF-förvaltaren ansvarar för Bolagets löpande förvaltning enligt särskilt avtal.

#### Valberedning och utskott

I enlighet med AIF-förvaltarens förslag utsågs vid Bolagets extra bolagsstämma den 25 mars 2025, Jörgen Svensson, Martin Mildner och Nils-Ola Omma att utgöra Bolagets valberedning för tiden intill nästa årsstämma. Samtliga medlemmar i valberedningen utgör även styrelseledamöter hos AIF-förvaltaren. Valberedningens uppgift är att bereda och lämna förslag till Årsstämman i frågor avseende bland annat styrelsens sammansättning.

Valberedningen har bedömt att styrelsens sammansättning är ändamålsenlig med hänsyn till Bolagets verksamhet och utveckling.

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra revisionsutskott. Revisionsutskottet ska bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen, granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet samt biträda valberedningen med förslag till stämmobeslut om revisorsval. Bolaget har ej inrättat ett specifikt ersättningsutskott utan har valt att låta hela styrelsen utgöra ersättningsutskott. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter består bland annat i att bereda styrelsen i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Under räkenskapsåret har ingen ersättning utgått till bolagsledningen.

#### Ersättningar

Bolaget utger inte ersättning till verkställande direktören eller styrelseledamöter, med undantag för styrelsens ordförande. Vid Bolagets extra bolagsstämma den 25 mars 2025 fastställdes att ett årligt arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 100 000 kronor.

## Revisor

Bolagets revisor utses av årsstämman och granskar årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning i enlighet med aktiebolagslagen och god revisions sed. Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med Carl Fogelberg som huvudansvarig revisor.

Revisor väljs av årsstämman för en period av ett år.

Revisorn deltar vid det styrelsemöte då presentation av årsbokslutet sker till styrelsen och lämnar då sin rapport från granskningen av Bolagets resultat, ställning och interna kontroll.

## Intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar för att Bolaget har god intern kontroll och en ändamålsenlig riskhantering. I Bolaget är dessa funktioner i stor utsträckning integrerade i den externa AIF-förvaltarens organisation och processer. Styrelsen erhåller regelbundet rapporter avseende riskexponering, regelefterlevnad och intern kontroll.

AIF-förvaltarens styrelse ansvarar för att systemen för intern kontroll och riskhantering är ändamålsenliga och proportionerliga i förhållande till verksamhetens art och omfattning. Riskkontrollfunktionen har delegerats till FCG Fonder AB enligt särskilda instruktioner. Compliancefunktionen är organiserad internt hos AIF-förvaltaren och KPMG är AIF-förvaltarens internrevisor. Därutöver anlitas Gotyourback Fund Services AB som fondadministratör och Danske Bank A/S Danmark, Sverige filial, som depositarie.

Den finansiella rapporteringen upprättas i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU. Tillförlitligheten i den finansiella rapporteringen säkerställs genom etablerade processer där styrelsen, AIF-förvaltaren och Bolagets revisor har tydligt definierade roller och ansvar.

Styrelsen granskar särskilt intern kontroll i samband med finansiell rapportering genom att verksamheten rapporterar status i arbetet med finansiella rapporter samt förser styrelsen med utvärdering av genomfört arbete när rapporterna är färdigställda. Rapporteringen från verksamheten till styrelsen gällande finansiell rapportering gäller såväl reviderad årsredovisning samt Bolagets kvartalsrapporter som avlämnas utan revisorsgranskning.

Med beaktande av Bolagets storlek och verksamhetens beskaffenhet har styrelsen bedömt att det inte finns något behov av en särskilt upprättad internrevisionsfunktion inom Bolaget. Styrelsen har bedömt det som lämpligt att Bolaget i stället omfattas av AIF-förvaltarens internrevisionsfunktionens granskningar och kontroller, varvid internrevisionsuppdraget hanteras av KPMG.

Ovan beskrivna metoder för intern kontroll och riskhantering inkluderar även värdering av Bolagets innehav som omfattas av de kontrollrutiner som Bolaget antagit, exempelvis genom att AIF-förvaltaren har utsett en extern värderingsfunktion som är oberoende från förvaltningen samt att all värdering genomgår dualitet.

## Informationsgivning

Bolaget tillämpar gällande regler för informationsgivning till kapitalmarknaden, inklusive marknadsmissbruksförordningen (MAR). Insiderinformation offentliggörs genom pressmeddelanden i enlighet med NGM Nordic AIF:s regelverk. Den externa AIF-förvaltaren ansvarar för att det finns ändamålsenliga rutiner för identifiering, hantering och offentliggörande av insiderinformation.

Styrelsen har inte identifierat att några överträdelse av börsens regelverk eller god sed på aktiemarknaden inträffat under räkenskapsåret.

## Avvikelser från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning i relevanta delar. Mot bakgrund av Bolagets verksamhet, ägarstruktur, storlek och organisation med extern AIF-förvaltare förekommer vissa avvikelser från koden.

-Bolaget har inte inrättat separata revisions- eller ersättningsutskott, utan dessa frågor behandlas i stället av styrelsen i dess helhet.

-Bolaget har inte upprättat någon egen funktion för internrevision utan styrelsen har bedömt det som lämpligt att denna hanteras av Bolagets AIF-förvaltarens internrevisor, något som framgår av Bolagets informationsbroschyr.

-Avseende styrelsens sammansättning betraktas två av styrelsens ledamöter som ej oberoende med anledning av deras anställning hos AIF-förvaltaren, som ingår i samma concern som Bolaget. Bolaget ska efterleva det som framgår av Bolagets informationsbroschyr samt regler, förordningar och lagar, såsom LAIF, som både styrelse och ledning är skyldiga att följa, vid sidan av Koden. Valberedningen och Bolagets styrelse har bedömt att styrelsens sammansättning är lämpligt anpassad för den typ av fondverksamhet som Bolaget bedriver samt vad gäller dess kompetens och bakgrund, samt att de bedöms kunna agera oberoende och i aktieägarnas bästa intresse.

## Hållbarhetsrapport

En hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med EU-förordningen 2019/2088.

I Mottagarfonden prioriteras förvärv av byggnader som antingen är miljöcertifierade eller indikerar en stor potential för att kunna certifieras. Amaron's långsiktiga mål är att samtliga fastigheter som ägs av de fonder som Bolaget förvaltar ska vara miljöcertifierade. Amaron har genomfört betydande hållbarhetsförändringar i fastighetsportföljen under 2025. Detta har bland annat skett genom att fastigheter övergått till biogas och att elavtal har ändrats till gröna alternativ, via renoveringar eller tilläggsisolering. Andra väsentliga åtgärder har varit val av klimatsmarta material vid renovering av fastigheter, återvinning, installation av solpaneler eller LED-armatur, och montering av snabbstängande dörrar eller slussar. Vidare, installation av laddstationer för hyresgästernas elbilar samt andra åtgärder som har bidragit till att minska fastigheternas negativa klimatpåverkan. Fonden ägde via Mottagarfonden inga fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller produktion av fossila bränslen, och samtliga fastigheter har bedömts vara energieffektiva fastigheter.

Mottagarfondens investeringar med låga hållbarhetsrisker förväntas prestera bättre och bidra positivt till Fondens avkastning. Mottagarfonden arbetar kontinuerligt med energieffektivisering, gröna byggcertifieringar och socialt ansvarstagande i portföljen. En mer detaljerad hållbarhetsrapport finns tillgänglig på Fondens webbplats.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har Bolaget genomfört en riktad nyemission av aktier. För ytterligare information om denna händelse, se not 14.

#### Flerårsöversikt

**2025**

Nettoomsättning	-
Resultat efter finansiella poster	3 254 797
Balansomslutning	102 303 110
Soliditet (%)	99,6%

## AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

### Förslag till vinstdisposition

Följande belopp står till årsstämman förfogande:

Fri överkursfond	98 080 134
Årets resultat	3 254 797
	<u>101 334 932</u>

Styrelsen föreslår att balanserade medel disponeras enligt följande:

Utdelning	1 600 000
Överförs i ny räkning	99 734 932
	<u>101 334 932</u>

### Yttrande från styrelsen

Styrelsen har granskat Bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter noggranna överväganden, att en vinstutdelning i enlighet med styrelsens förslag är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsens uppfattning är att verksamhetens art, omfattning och risker för närvarande är av sådan karaktär att den föreslagna utdelningen inte påverkar denna bedömning. Efter föreslagna utdelning har Bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken Bolaget är verksamt. Bolaget bedöms efter utdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen inte påverkar Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt.

Vid en samlad bedömning av Bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen att inga hinder föreligger för att genomföra den föreslagna utdelningen, i enlighet med styrelsens förslag.

AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

		2024-10-30
RESULTATRÄKNING	Not	2025-12-31
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	4	(3 299 789)
Personalkostnader	5	<u>(110 209)</u>
		(3 409 998)
<b>Rörelseresultat</b>		(3 409 998)
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga värdepapper	11	6 594 654
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	79 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	(9 232)
<b>Summa finansiella poster</b>		6 664 795
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 254 797
<b>Resultat före skatt</b>		3 254 797
Skatt på årets resultat	13	<u>-</u>
<b>Resultat tillika totalresultat</b>		<u>3 254 797</u>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)</b>	3	<u><u>0,62</u></u>

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8, 9	96 091 070
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>96 091 070</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>96 091 070</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar		-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>36 000</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>36 000</u>
Kassa och bank		<u>6 176 040</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 212 040</u>
<b>Summa tillgångar</b>		102 303 110

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)****BALANSRÄKNING (FORTSÄTTNING)****Not****2025-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

600 251

**Fritt eget kapital**

Överkursfond

3

98 080 134

Årets resultat

3 254 797**Summa eget kapital**101 935 182**Skulder****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

367 928**Summa kortfristiga skulder**367 928**Summa skulder**367 928**Summa eget kapital och skulder**

102 303 110

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)****FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>		<b>Summa eget kapital</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Årets resultat</b>	
<b>Ingående balans per 30 oktober 2024</b>	-	-	-	-
Initialt aktiekapital	500 000	-	-	500 000
Nyemission	100 251	100 482 050	-	100 582 301
Kapitalanskaffningskostnader vid nyemission	-	(2 401 916)	-	(2 401 916)
Årets resultat	-	-	3 254 797	3 254 797
<b>Utgående balans per 31 december 2025</b>	<b>600 251</b>	<b>98 080 134</b>	<b>3 254 797</b>	<b>101 935 182</b>

Se not 3 för ytterligare uppgifter.

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)**

		<b>2024-10-30</b>	<b>2025-12-31</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 254 797	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12		
Orealiserad värdeförändring på finansiella tillgångar		(5 970 174)	
<b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>(2 715 377)</b>	
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		(36 000)	
Förändring av leverantörsskulder		367 928	
<b>Summa kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		<b>331 928</b>	
<b>Summa kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>(2 383 449)</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella tillgångar		(90 120 896)	
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>(90 120 896)</b>	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		100 582 301	
Initialt aktiekapital		500 000	
Kapitalanskaffningskostnader vid nyemission		(2 401 916)	
<b>Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>98 680 385</b>	
<b>Förändring likvida medel</b>		<b>6 176 040</b>	
Likvida medel vid räkenskapsårets början		-	
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 176 040</b>	

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Bolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att Bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, lag om värdepappersmarknaden och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

#### Nya och ändrade standarder

Inga nya standarder, tolkningar eller ändringar som trätt i kraft 1 januari 2025 har haft någon inverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökadeupplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM). Styrelsen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i Bolagets finansiella rapporter.

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

Bolagets funktionella valuta är SEK. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor enligt transaktionsdagens valutakurs. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av transaktioner i utländsk valuta och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster avseende icke-monetära finansiella tillgångar och skulder, såsom aktier värderade till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen som en del av värdeförändringen.

#### Vinster och förluster vid värdering till verkligt värde

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde, redovisas i resultaträkningen i den period som de uppkommer.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Bolaget har inga skattemässiga resultat för räkenskapsåret. Ingen aktuell eller uppskjuten skatt har redovisats per balansdagen.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen när bolaget blir en del av instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Investeringar i andra långfristiga värdepappersinnehav redovisas initialt till verkligt värde, vilket motsvarar anskaffningsvärdet vid tidpunkten för förvärvet. Företaget tillämpar därefter möjligheten i Årsredovisningslagen 4 kap §14 3 st, att värdera finansiellt innehav till verkligt värde vid respektive tidpunkt. Bolaget tillämpar därmed värderingsreglerna enligt IFRS 9. Värdeförändringen redovisas i posten Resultat från övriga värdepapper.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (FORTSÄTTNING)

**Bedömning av verkligt värde**

Verkligt värde har beräknats enligt IFRS 13. För kassa och övriga likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder, uppskattas verkligt värde vara lika med bokfört värde.

Bolagets finansiella tillgångar är värderade i enlighet med nedan hierarkier som prioriterar och rankar nivån på hur marknadspriset kan observeras vid mätning av investeringar till verkligt värde. Marknadsprisets observerbarhet påverkas av ett antal faktorer, bland annat typ av investering och egenskaper som är specifika för investeringen. Placeringar med lättillgängliga noterade priser eller för vilka verkligt värde kan mätas från aktivt noterade priser, har en högre grad av observerbarhet och en mindre grad av bedömning vid värdering till verkligt värde.

Investeringar som redovisas till verkligt värde klassificeras och redovisas i följande kategorier:

**Nivå 1**

Ett ojusterat noterat pris på en aktiv marknad är det mest tillförlitliga beviset för verkligt värde och används för att mäta verkligt värde när det finns tillgängligt. Bolaget kommer inte att justera det noterade priset för dessa investeringar.

**Nivå 2**

Indata är annat än ojusterade noterade priser på aktiva marknader som antingen direkt eller indirekt går att observera per balansdagen. Verkligt värde bestäms genom användning av modeller eller andra värderingsmetoder.

**Nivå 3**

Indata är icke observerbara för investeringen och omfattar situationer där det finns lite, om någon, marknadsaktivitet för investeringen. Indata till fastställandet av verkligt värde kräver betydande bedömningar eller uppskattningar av ledningen. Bolaget ska redovisa överföringar mellan nivåerna i verkligt värde-hierarkin vid utgången av rapportperioden då de uppstår.

Vid värdering av andra långfristiga värdepappersinnehav, baseras värderingen på AIF-förvaltarens fastställda nettotillgångsvärde (NAV).

**Värderingsprocess och icke observerbara indata**

Bolaget klassificerar investeringar i andra långfristiga värdepappersinnehav till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13, då värderingen baseras på icke observerbara indata.

Verkligt värde fastställs baserat på det rapporterade nettotillgångsvärdet (NAV) från masterfonden per balansdagen. NAV fastställs av masterfondens förvaltare i enlighet med dess värderingsprinciper och baseras på värdering av de underliggande tillgångarna, i allt väsentligt bestående av fastigheter.

Bolaget har etablerade processer för att bedöma rimligheten i erhållet NAV från masterfonden. Detta innefattar genomgång av finansiell rapportering från masterfonden, analys av värdeutvecklingen över tid samt, vid behov, dialog med masterfondens styrelse. Eventuella avvikelser eller ovanliga värdeförändringar analyseras särskilt.

De väsentliga icke observerbara indata som påverkar värderingen utgörs indirekt av de antaganden och modeller som används vid värdering av masterfondens underliggande fastigheter. Dessa kan inkludera diskonteringsräntor och kassaflödesprognoser. Kassaflödesprognoserna baseras in sin tur på:

- kontrakterade hyresintäkter med ett antagande om marknadsmässig hyra när kontraktet löpt ut
- driftskostnader som utgår från etablerade schabloner
- i förekommande fall investeringar
- antagande om framtida hyresindexeringar där så hyresavtalen medger detta.

Värderingen är känslig för förändringar i dessa icke observerbara indata. Förändringar i dessa indata kan leda till en väsentligt högre eller lägre värdering av investeringen.

**Avstämning av nivå 3-tillgångar**

Bolagets finansiella tillgångar klassificerade i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin har förändrats enligt följande:

**SEK 2025**

Ingående balans	-
Inköp	90 120 896
Värdeförändring redovisad i resultaträkningen	5 970 174
Utgående balans	96 091 070

Samtliga värdeförändringar under perioden har redovisats i resultaträkningen.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna i verkligt värde-hierarkin under perioden.

## AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (FORTSÄTTNING)

#### Finansiell riskhantering

##### Allmänt

I enlighet med IFRS 7 lämnar bolaget upplysningar om exponering för finansiella risker samt hur dessa risker hanteras. Bolaget är en matarfond och investerar i allt väsentligt sina tillgångar i en masterfond, varför riskexponeringen i huvudsak är hänförlig till denna investering. Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets riskhantering. Riskhanteringen syftar till att identifiera, mäta och övervaka finansiella risker i verksamheten.

##### Marknadsrisk

Marknadsrisk avser risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden varierar till följd av förändringar i marknadspriser. Bolagets exponering utgörs i allt väsentligt av investeringen i masterfonden. Bolaget hanterar marknadsrisken genom sin investeringsstrategi samt genom löpande uppföljning av värdeutvecklingen i masterfonden.

##### Känslighetsanalys

I enlighet med IFRS 7 lämnar bolaget en känslighetsanalys som visar hur resultat och eget kapital skulle påverkas av rimligt möjliga förändringar i relevanta riskvariabler. Bolagets exponering mot marknadsrisk hänför sig i allt väsentligt till investeringen i masterfonden, vilken per balansdagen uppgår till 96 091 070 SEK.

En förändring om +/- 10 procent i värdet på denna investering, med alla andra variabler konstanta, skulle påverka bolagets resultat och eget kapital enligt följande:

- + 10 %: ökning med 9 609 107 SEK
- – 10 %: minskning med 9 609 107 SEK

Den använda förändringen om 10 procent bedöms utgöra en rimligt möjlig förändring i marknadsförhållanden. Effekten har beräknats genom att applicera förändringen på det redovisade värdet per balansdagen.

##### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att bolaget inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden när de förfaller. Bolagets likviditet är beroende av möjligheten att lösa in innehavet i masterfonden i enlighet med dess fondbestämmelser samt de löpande utdelningar som erhålls från fonden. Per balansdagen bedöms likviditetsrisken vara begränsad. För att eliminera denna risk kommer kostnaderna avseende förvaltningsavgift och drifttjänster reserveras tills dess att kassa finns för att kunna reglera skulden.

##### Kreditrisk

Kreditrisk avser risken att en motpart inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Kreditrisken bedöms som begränsad då bolagets motparter huvudsakligen utgörs av kreditvärda banker och fondförvaltare.

##### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

##### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av investeringar i onoterade bolag och redovisas till verkligt värde. Det verkliga värdet fastställs genom att använda vedertagna värderingstekniker. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till verkligt värde när de uppkommer. Utdelningar redovisas som intäkt.

##### Kassa och bank

Kassa och bank består av banktillgodohavanden.

## AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (FORTSÄTTNING)

#### Närståendetransaktioner

Bolaget är en matarfond som investerar i en mottagarfond. Mottagarfonden betraktas som närstående part till följd av gemensam förvaltning och därmed gemensamt bestämmande inflytande i enlighet med IAS 24 Upplýsingar om närstående.

Transaktioner med mottagarfonden utgörs av investeringar (teckning av fondandelar), inlösen av fondandelar samt erhållna utdelningar. Samtliga transaktioner med närstående har genomförts på villkor som bedöms motsvara marknadsmässiga villkor.

Under räkenskapsåret uppgick Bolagets investeringar i mottagarfonden till 90 120 896 SEK. Värdeförändringar redovisade i resultaträkningen uppgick till 5 970 174 SEK. Redovisat värde av investeringen i mottagarfonden uppgick per balansdagen till 96 091 070 SEK.

Bolaget har ett uppdragsavtal med Amaron Fund Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Amaron Fund Management har rätt till en årlig AIFM-avgift på 0,5% av det totala tillgångsvärdet per år.

#### 2. Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga utfallet.

Den mest väsentliga uppskattningen i Bolagets finansiella rapporter avser värdering av finansiella instrument till verkligt värde. Bolagets investering i mottagarfonden klassificeras i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin och värderas baserat på rapporterat nettotillgångsvärde (NAV) från mottagarfonden, för ytterligare information se avsnitt Värderingsprocess och icke observerbara indata i Not 1.

Bedömningar görs avseende huruvida det rapporterade NAV:et utgör ett representativt verkligt värde per balansdagen. Dessa bedömningar innefattar bland annat en analys av värderingsprinciper och antaganden som tillämpas i mottagarfonden samt rimligheten i rapporterade värdeförändringar.

Ytterligare information om värderingsmetoder, indata och känslighet återfinns i noten om finansiella instrument och verkligt värde.

#### 3. Eget kapital

##### Aktiekapital

Per balansdagen uppgår det registrerade aktiekapitalet till 600 251 SEK, fördelat på 6 002 507 aktier varav 5 000 000 A-aktier och 1 002 507 B-aktier. Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda.

Aktierna har ett kvotvärde om 0,1 SEK per aktie.

Bolaget har under räkenskapsåret genomfört en aktiesplit om 1:10, vilket innebär att varje befintlig aktie delades upp i tio aktier. Aktiespliten har inte påverkat bolagets aktiekapital.

Årets resultat per aktie uppgår till 0,62 SEK och är beräknat utifrån ett vägt genomsnitt om 5 240 440 aktier.

##### Rättigheter och restriktioner

A-aktier och B-aktier medför lika rätt till bolagets tillgångar och resultat. A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier till 1 röst per aktie vid bolagsstämma.

Det föreligger inga särskilda restriktioner avseende utdelning eller återbetalning av kapital.

##### Egna aktier

Bolaget innehar inga egna aktier per balansdagen.

##### Optionsprogram och reserverade aktier

Bolaget har inga utestående optionsprogram eller andra avtal som kan leda till emission av aktier.

##### Eget kapital – klassificering

Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital i enlighet med svensk aktiebolagslag.

##### Överkursfond

Överkursfond avser kapital som tillförts bolaget av ägarna utöver aktiernas kvotvärde.

##### Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel inkluderar ackumulerade resultat från tidigare perioder samt årets resultat.

##### Utdelning och begränsningar

Enligt svensk aktiebolagslag får utdelning endast ske ur fritt eget kapital och under förutsättning att det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på bolagets egna kapital och likviditet.

Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)****TILLAGGSUPPLYSNINGAR (FORTSATTNING)**

<b>4. Ersättning till revisorerna</b>	<b>2025-12-31</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Revisionsuppdraget	143 875
Övriga lagstadgade uppdrag	33 000
<b>Summa</b>	<b>176 875</b>

<b>5. Löner och styrelsearvoden</b>	<b>2025-12-31</b>
Styrelsearvode	100 000
Sociala avgifter	10 209
<b>Summa</b>	<b>110 209</b>

Under räkenskapsåret har endast styrelsearvode utgått. Bolaget har inte haft några anställda. Samtliga styrelseledamöter och verkställande direktören har varit män.

<b>6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-12-31</b>
Mottagna bankräntor	79 292
Valutakursvinst	81
<b>Summa</b>	<b>79 373</b>

<b>7. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-12-31</b>
Bankavgifter	9 187
Betalda bankräntor	45
<b>Summa</b>	<b>9 232</b>

<b>8. Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	-
Inköp	90 120 896
Årets värdeförändring	5 970 174
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>96 091 070</b>

**9. Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav**

Namn	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	Bokfört värde per 2025-12-31
Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB	21,75%	9,29%	256 393	96 091 070

**10. Särskilda upplysningar för Alternativa Investeringsfonder**

Enligt lagen (2013:528) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska vissa upplysningar lämnas för alternativa investeringsfonder. De upplysningar som inte inkluderas i årsredovisningens övriga delar har Bolaget kompletterat med i denna not.

Information om finansiell hävstång

I Amaron Commercial Properties AB (publ) finns inga externa lån eller andra tillgångar eller skulder som medför finansiell hävstång.

AIF-förvaltare

Amaron Fund Management AB är Bolagets AIF-förvaltare och har tillstånd som auktoriserad AIF-förvaltare.

Amaron Fund Management AB (org. nr. 556958–4138) står under Finansinspektionens tillsyn.

För information om ersättningspolicy och ersättning som betalats ut under året till särskild reglerad personal, se fondbolaget Amaron Fund Managements (org. nr. 556958–4138) hemsida. För att ta del av fondbolagets årsredovisningar vänligen besök fondbolagets hemsida alternativt kontakta Amaron Fund Management AB på [info@amaron.se](mailto:info@amaron.se)

<b>11. Resultat från övriga värdepapper</b>	<b>2025-12-31</b>
Orealiserade värdeförändringar	5 970 174
Utdelning	624 480
<b>Summa</b>	<b>6 594 654</b>

<b>12. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>2025-12-31</b>
Orealiserade värdeförändringar	(5 970 174)
<b>Summa</b>	<b>(5 970 174)</b>

**13. Skatt**

Då den övervägande del av bolagets avkastning på kommande investeringar enligt nuvarande skatteregler bedöms vara skattefria, så finns en osäkerhet kring huruvida underskott kan utnyttjas varför bedömning görs att inte redovisa någon uppskjuten skattefordran.

**14. Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut**

Den 6 mars 2026 offentliggjorde Bolaget att styrelsen, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 10 mars 2025, beslutat om en riktad nyemission av högst 900 860 B-aktier till en teckningskurs om 101,50 SEK per aktie. Samtliga aktier tecknades och tilldelning beslutades av styrelsen den 17 mars 2026. Emissionen tillförde Bolaget 91 437 290 SEK före emissionskostnader.

Genom emissionen ökade antalet aktier med 900 860, från 6 002 507 aktier till 6 903 367 aktier, varav 5 000 000 A-aktier och 1 903 367 B-aktier. Aktiekapitalet ökade med 90 086 SEK, från 600 250,70 SEK till 690 336,70 SEK.

**Mall som avser regelbundna upplysningar för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852**

Produktnamn: Amaron Commercial Properties AB (publ)

Identifieringskod för juridiska personer: 559502-6336

## Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

### Hållbar investering:

en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

**EU-taxonomi** är ett klassificeringssystem som fastställs i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**.

Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomi eller inte.

**Hållbarhetsindikatorer** mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den finansiella produkten främjar.

### Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

**Ja**

Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål:** \_\_\_%

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål:** \_\_\_%

**Nej**

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på \_\_\_% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett socialt mål

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar**



### I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

*Amaron Commercial Properties AB (publ), ("Fonden"), är en matarfond till Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB, ("Huvudfonden"), som främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom förvärv inom den kommersiella fastighetssektorn; kontorslokaler, industrifastigheter, logistikfastigheter och allmännyttiga fastigheter.*

*Miljöegenskaper har främjats genom att, via Huvudfonden, investera i underpresterande eller underutvecklade fastigheter och förbättra deras miljöprestanda. Kontinuerligt arbete fortsätter för att säkerställa att samtliga fastigheter i portföljen erhåler gröna certifikat.*

*Miljöegenskaper har främjats genom att fastställa en tydligt definierad ESG-strategi inklusive fokusområden, mål och en tydligt definierad ESG Due Diligence-process. Strategin och relaterade aktiviteter implementeras steg för steg under förvaltningsperioden och kommer att vara fullt implementerade vid tidpunkten för Fondens exit. Det slutgiltiga målet är att*

säkerställa att portföljens samtliga fastigheter bedöms vara energieffektiva och har erhållit gröna certifikat vid tidpunkten för Fondens exit.

Amaron har genomfört betydande hållbarhetsförändringar i fastighetsportföljen under 2025. Detta har skett genom att fastigheternas övergått till biogas och att elavtal har ändrats till gröna alternativ. Beslut om renoveringar eller tilläggsisolering som bidrar till minskad energiförbrukning eller högre faktiskt utnyttjande av fastigheternas yta har fattats. Det har också inkluderat val av klimatsmarta material vid renovering av fastigheter, återvinning, installation av solpaneler och LED-armatur, montering av snabbstängande dörrar eller slussar samt installation av laddstationer för hyresgästernas elbilar, samt andra åtgärder som har bidragit till att minska fastigheternas negativa klimatpåverkan.

#### ● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

##### **Miljörelaterade indikatorer**

- (1) Fonden äger inga investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller produktion av fossila bränslen.
- (2) Portföljens andel investeringar i fastigheter som anses vara energiineffektiva har minskat betydligt under 2025.

I början av 2025 bestod 55 % av fastighetsportföljen av energiineffektiva fastigheter.

I slutet av 2025 bestod 0 % av fastighetsportföljen av energiineffektiva fastigheter..

79,5 % av portföljen hade uppnått Energiklass B eller C. 20,5 % av fastigheterna förvärvades under december 2025 och hade vid årsskiftet ännu inte genomgått någon energiklassificering. Eftersom dessa fastigheter är relativt nybyggda och bedöms vara i utmärkt skick, gör Amaron bedömningen att det mest rättvisande är att betrakta dessa som energieffektiva fastigheter. Energiklassificeringar för dessa fastigheter planerar att slutföras i början av 2026.

Tre av elva fastigheter hade erhållit gröna certifikat vid slutet av 2025. Arbetet med att slutföra miljöcertifieringar för de återstående fastigheterna pågår och är normalt förknippat med tidskrävande förädling av fastigheterna. Detta moment kräver ofta samarbete med hyresgäster och omförhandling av befintliga hyresavtal.

##### **Sociala indikatorer**

- (1) Inga kontroversiella hyresgäster ingår i fastighetsportföljen.
- (2) Förbättringar av hyresgästernas säkerhet har gjorts genom installationer av brand- och inbrottslarm, gaslarm, vattenlarm samt köldmediumläckagelarm. Cykelsjul och laddstationer för elbilar har installerats av både sociala och miljömässiga skäl.

**Huvudsakliga negativa konsekvenser** är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.

**Möjliggörande verksamheter** gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

**Omställningsverksamheter** är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

**Tillgångsallokering** beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter.
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.



## Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

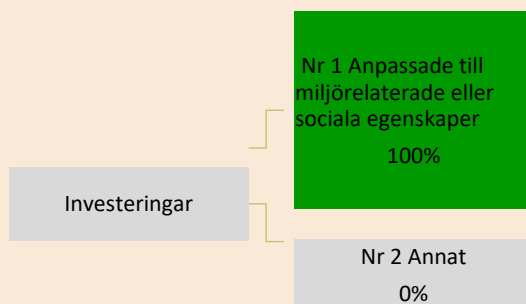
Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
<i>Trelleborg Trucken 1</i>	<i>Industrial, Warehouse</i>	<i>21,17%</i>	<i>Swe</i>
<i>Åstorp Traversen 2</i>	<i>Industrial, Office</i>	<i>18,12%</i>	<i>Swe</i>
<i>Hbg Beryllen 1</i>	<i>Warehouse, Office</i>	<i>12,80%</i>	<i>Swe</i>
<i>Hbg Topasen 7</i>	<i>Industrial, Office</i>	<i>7,76%</i>	<i>Swe</i>
<i>Malmö Vägstekeln 1</i>	<i>Warehouse, Office, Industrial</i>	<i>7,43%</i>	<i>Swe</i>



## Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

### Vad var tillgångsallokeringen?

100 % av portföljen investerades i fastighetsinvesteringar, med undantag för fondens likviditet.



**Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

**Nr 2 Annat** omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:

- Underkategorin **Nr 1 A Hållbara** omfattar miljömässigt och socialt hållbara investeringar.
- Underkategorin **Nr 1 B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

### ● **Inom vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?**

Fonden har genom Huvudfonden investerat inom den kommersiella fastighetssektorn

- Logistikfastigheter
- Lager
- Kontorslokaler
- Industrifastigheter



### **Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?**

Fonden har haft kassapositioner på grund av t.ex. utdelning från portföljbolag eller medel från nya investerare. Dessa likvida medel har inte inkluderats i avsnittet "#2 Övrigt" ovan med anledning av att sådana inte kategoriseras som investeringar. Huvudfonden kommer att fortsätta investera i ytterligare fastigheter, vilket gör det viktigt för fonden att upprätthålla en viss likviditetsnivå.

Arbetet med att omvandla en kommersiella fastigheter från energiineffektiva till energieffektiva tar ofta tid och är föremål för förhandlingar med hyresgäster. Oftast måste hyresavtal omförhandlas innan ESG-åtgärder kan vidtas. "Övrigt" kan inkludera fastigheter som ännu inte har erhållit gröna certifikat och ännu inte anses vara energiineffektiva. Därför är en analys av minimikraven inte tillämplig.



### **Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?**

***Som en del av Amaron's ESG-strategi har följande tillämpats för perioden:***

- *Välja fastigheter/företag*

*En grundläggande utgångspunkt för Amaron's fastighetsportföljförvaltning är att fastigheter med hållbara affärsmodeller som inkluderar hållbar verksamhet som visar socialt ansvar i ett längre perspektiv utgör bättre långsiktiga investeringar än mindre hållbara fastigheter. Denna utgångspunkt innebär att Amaron belönar den mest hållbara investeringen i investeringsprocesserna i de fall där investeringsanalysen identifierar en sådan investering som den bästa för fondens aktieägare. I de fall där två investeringsalternativ i övrigt är likvärdiga belönar/investerar Amaron aktivt i det mer hållbara investeringsalternativet. Detta avser Huvudfondens investeringar i fastigheter eller fastighetsägande bolag.*

- *Välja bort fastigheter/företag*

*Amaron's etiska investeringsriktlinjer utesluter förvärv av, eller ägande i, fastigheter/företag, vilket på något sätt hindrar Amaron från att påverka hållbarhetsarbetet för en investering över tid. Amaron har inte valt något index som referensvärde med anledning av att Amaron bedömt att inget rättvisande index, i förhållande till fastighetsinvesteringarna, har identifierats.*

- *Inflytande över fastigheter/fastighetsägande företag*

*En viktig del av Amarons arbete med ansvarsfulla investeringar har varit att genom påverkan göra hållbara förändringar i den fastighetsportfölj som bolaget förvaltar. Detta har inneburit att byta fastigheters elavtal till grönare alternativ, beslut om renoveringar eller tilläggsisolering som bidrar till minskad energiförbrukning eller högre faktiskt utnyttjande av fastigheternas yta. Det har också inkluderat val av klimatsmarta material vid renovering av fastigheter, återvinning, installation av solpaneler och LED-armatur, snabbstängande dörrar eller slussar samt installation av laddstationer för hyresgästernas elbilar eller andra åtgärder som har bidragit till att minska klimatpåverkan från fastighetsinvesteringarna.*



### **Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?**

*Amaron har inte kunnat identifiera att något rättvisande index finns som referensvärde i förhållande till Fondens fastighetsinvesteringar, och presenterar därför inga sådana jämförelser.*

## AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören försäkras att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för bolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören vill härmed avge årsredovisningen med tillhörande finansiell ställning för bolaget för fastställelse på årsstämman den 28 maj 2026. Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämman 2026-05-28 för fastställelse. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27. Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 27 april 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Anders Acebo  
Styrelseordförande

---

Kjell Rudsby  
Verkställande direktör, Styrelseledamot

---

Stefan Wilhelmson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Amaron Commercial Properties AB (publ), org.nr 559502-6336

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Amaron Commercial Properties AB (publ) för räkenskapsåret 30 oktober 2024 till 31 december 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4–6 samt hållbarhetsinformationen på sidorna 20–24.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Amaron Commercial Properties AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4–6 eller hållbarhetsinformationen på sidorna 20–24. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Amaron Commercial Properties AB (publ).

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) 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 Amaron Commercial Properties AB (publ) enligt god revisorssed 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/EU) 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.

## Vår revisionsansats

### *Revisionens inriktning och omfattning*

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken bolaget verkar.

### *Väsentlighet*

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

## Särskilt betydelsefulla områden

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

---

### *Särskilt betydelsefullt område*

#### *Värdering av onoterade innehav*

Totalt värde på Andra långfristiga värdepappersinnehav uppgår per 2025-12-31 till 96 mkr och utgörs av onoterade värdepapper.

Värdering av onoterade värdepapper utgörs av andelar i Amaron Commercial Real Estate (E) AB som i sin tur äger

---

### *Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av:

- Bildat oss en uppfattning om bolagets process för att fastställa verkliga värden på innehavet i Amaron Real Estate AB.

---

---

andelar i Amaron Real Estate AB. Amaron Real Estate AB är en koncern som äger fastigheter som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS.

Det redovisade värdet på Amaron Commercial Real Estate (E) AB:s långfristiga värdepapper är således i allt väsentligt beroende av värderingen av de underliggande fastigheterna i de dotterbolag som Amaron Real Estate AB kontrollerar.

Amaron Real Estate AB inhämtar värderingar från ett externt värderingsinstitut som används för att ledningen skall kunna fastställa det redovisade värdet på långfristiga värdepappersinnehav. Ledningens val av modell och indata är avgörande för uppskattningen av verkligt värde för fastigheterna som utgör grunden för redovisat värde på långfristiga värdepappersinnehav. Vi har därför bedömt detta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information, se not 1 (Redovisnings- och värderingsprinciper under Bedömning av verkligt värde), not 2 (Uppskattningar och bedömningar) samt not 8 och 9.

- Inhämtat de externa värderingarna som ligger till grund för fastighetsvärdet i Amaron Real Estate samt granskat använda principer, antaganden och modellval.

- Analyserat rimligheten i bolagets värderingar och ledningens analys av osäkerhet i bedömningen.

- Bedömt ledningens förmåga att göra rimliga värderingar genom att jämföra tidigare års bedömningar med efterföljande värderingar och i tillämpliga fall genomförda transaktioner.

- Granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

---

## **Annan information än årsredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen som utgörs av hållbarhetsinformationen på sidorna 20–24. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi förväntas erhålla efter datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amaron Commercial Properties AB (publ) för räkenskapsåret 30 oktober 2024 till 31 december 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Amaron Commercial Properties AB (publ) 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

# Revisorers granskning av Esef-rapporten

## Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Amaron Commercial Properties AB (publ) för räkenskapsåret 30 oktober 2024 till 31 december 2025.

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 uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorers granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Amaron Commercial Properties 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 nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

## Revisorers 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 revisionsmed 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 att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen. Revisorn 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 revisorn 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.

## **Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 4–6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

## **Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförordningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen på sidorna 20–24 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö utsågs till Amaron Commercial Properties AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 12 november 2024 och har varit bolagets revisor sedan 12 november 2024.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor