



AMARON

2025

Amaron Commercial Properties AB (publ)

Bokslutskommuniké



AMARON

# Marknadsanalys

## Generellt

Den globala ekonomin har visat en moderat tillväxt under 2025 efter en period av låg tillväxt och förhöjd osäkerhet efter flera år av kriser, inklusive pandemi, energichocker och krig. Inflationstakten har minskat i många länder, men ligger fortfarande över centralbankernas mål vilket gör penningpolitiken försiktig. Räntor förblir relativt höga, vilket dämpar investeringar, bostadsmarknader och konsumtion, särskilt i Europa och tillväxtekonomier. USA uppvisar större motståndskraft tack vare stark arbetsmarknad och finanspolitiska stimulanser, medan Kina bromsas av strukturella problem såsom demografisk nedgång och en långvarig fastighetskris.

Samtidigt förändras den globala handeln. Protektionism, industripolitik och säkerhetspolitiska hänsyn påverkar handelsflöden och leder till mer regionaliserade leveranskedjor. Energiomställningen driver stora investeringar i förnybar energi, men skapar också kortsiktiga kostnader och spänningar kring tillgången till kritiska råvaror. Digitalisering och artificiell intelligens förändrar produktivitet och arbetsmarknader, men bidrar även till ökad teknologisk konkurrens mellan stater.

Geopolitiskt präglas världen av ökande stormaktsrivalitet och en försvagning av den regelbaserade världsordningen. Relationerna mellan USA och Kina domineras av strategisk konkurrens inom handel, teknologi och militär makt. Rysslands krig mot Ukraina fortsätter att påverka Europas säkerhet, energimarknader och försvarspolitik. Konflikter i Mellanöstern bidrar till global instabilitet och risker för energipriser. Sammantaget rör sig världen mot en mer multipolär och fragmenterad ordning, där internationellt samarbete blir både viktigare och svårare.

Under fjärde kvartalet 2025 fortsatte den svenska ekonomin att återhämta sig efter en svag inledning av året. Officiell statistik visar att BNP ökade markant under tredje kvartalet 2025 jämfört med föregående kvartal, och återhämtningen fortsatte in i kvartal 4. Tillväxten drevs av ökad export, hushållskonsumtion och investeringar. Arbetsmarknaden förblev dock relativt svag med hög arbetslöshet, samtidigt som inflationen avtog mot Riksbankens mål. Penningpolitiken förblev stödjande med oförändrad styrränta, 1,75%, för att underlätta fortsatt aktivitet i ekonomin. Sammantaget pekar indikatorer på att Sveriges ekonomi går in i 2026 med goda förutsättningar.

## Fastighetsmarknaden

Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden visar allt tydligare tecken på förbättring efter en period präglad av stigande räntor och fallande värderingar. Finansieringsförutsättningarna har börjat ljusna i takt med att kreditmarknaderna stabiliseras, och långgivare intar gradvis en mer öppen, om än fortsatt selektiv, hållning. Detta skapar en mer förutsägbar miljö för både investerare och fastighetsägare.

Marknadsaktiviteten är fortfarande dämpad men ökar långsamt i takt med att förtroendet stärks och avkastningsnivåerna blir lättare att bedöma. Många aktörer fokuserar fortsatt på refinansiering och stabila kassaflöden, men det finns en ökande vilja att titta på nya möjligheter när priset klarnar.

Inom marknaden som helhet är segmentet lättindustri & logistik ett av de som utvecklats mest stabilt. Efterfrågan har varit jämn och nyproduktionen begränsad, vilket har bidragit till god uthyrningsgrad och ett mer balanserat marknadsläge jämfört med flera andra segment.

Sammantaget rör sig marknaden mot en mer stabil och optimistisk fas. Även om försiktighet fortfarande präglar många beslut, pekar kombinationen av bättre finansieringsvillkor och tydligare prisnivåer mot ett mer konstruktivt läge än under de senaste åren.



# Nuvarande portfölj av kommersiella fastigheter

Inom lätt industri, logistik och lager

Mottagarfonden innehar en kärnportfölj bestående av elva högkvalitativa tillgångar med ambitionen att övergå till en helt grön-certifierad portfölj.



|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Plats                       | Åstorp                    |
| Typ                         | Produktion, lager, kontor |
| Yta                         | 9 423 kvm                 |
| Byggår                      | 1974-1998                 |
| Miljöbyggnad i drift (Bron) |                           |



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



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



|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| Plats  | Arlöv                                           |
| Typ    | Logistik (omlastning), specialfastighet, kontor |
| Yta    | 2 650 kvm                                       |
| Byggår | 2000                                            |



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



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



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



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



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



|        |               |
|--------|---------------|
| Plats  | Helsingborg   |
| Typ    | Lager, kontor |
| Yta    | 4 949 kvm     |
| Byggår | 2022          |



|        |               |
|--------|---------------|
| Plats  | Helsingborg   |
| Typ    | Lager, kontor |
| Yta    | 3 000 kvm     |
| Byggår | 2018          |

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

## Nyckeltal\*

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| Förvaltrade tillgångar (SEK)                     | 657,2m |
| Marknadsvärde - fastigheter (SEK)                | 549,9m |
| Marknadsvärde per kvm (SEK)                      | 13 536 |
| Total yta (kvm)                                  | 41 164 |
| Vakans (kvm)                                     | 540    |
| Antal fastigheter                                | 11     |
| Största fastighet (yta) % av totalen             | 23%    |
| Största fastighet (fastighetsvärde) % av totalen | 14%    |
| Belåningsgrad                                    | 41,67% |
| Räntetäckningsgrad                               | 327%   |
| Genomsnittlig direktavkastning                   | 7,24%  |

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

# 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 skiljedomregler. Skiljedoms- orten ska vara Stockholm, Sverige, och språket som ska användas i skiljeförfarandet ska vara engelska.



AMARON

# AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

ORGANISATIONSNUMMER 559502-6336

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR RÄKENSKAPSÅRET 31 DECEMBER 2025

### AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

De finansiella uppgifterna i denna bokslutskommuniké baseras på oreviderade uppgifter.

### VERKSAMHETEN

#### 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 Greater Copenhagen-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.

#### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

##### Omsättning & resultat

Under året uppgår Bolagets omsättning till 0 SEK, och årets resultat efter finansiella poster till 3 254 797 SEK.

##### 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 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar uppgår till totalt 6 594 654 SEK och fördelar sig på: Utdelning på andelar i intresseföretag 624 480 SEK och Orealiserad värdeförändring 5 970 174 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 SEK.

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

#### Net Asset Value (NAV)

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

#### Flerårsöversikt

|                                   | 2025        |
|-----------------------------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | -           |
| Resultat efter finansiella poster | 3 254 797   |
| Balansomslutning                  | 102 303 110 |
| Soliditet (%)                     | 100%        |



## AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)

### VD-ORD

2025 har varit ett år där Fonden efter sin börsnotering fokuserat på att säkerställa en stabil plattform för långsiktigt värdeskapande till aktieägarna.

Fonden har investerat merparten av sina tillgångar i mottagarfonden Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB, vilken inriktar sig särskilt på investeringar i kommersiella fastigheter inom tätortsregioner i södra Sverige. Under året har två fastighetsförvärv genomförts med attraktiv direktavkastning och där hyresgästerna uppvisar en god finansiell stabilitet. Amarons lokala närvaro och ett aktivt engagemang i de områden där hyresgästerna verkar, har främjat arbetet med hyresgäst Anpassningar och fastigheternas värdeutveckling.

### Finansiell utveckling

Under året har Fonden genomfört tre nyemissioner uppgående till totalt 100 829 332 kr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3 254 797 kr.

### Fondens strategi

Fondens strategi är fortsatt att investera minst 85% av sina tillgångar i Mottagarfonden.

### Marknad och omvärld

Den globala ekonomin visade under 2025 en måttlig återhämtning efter flera år av kriser. Inflationstakten har sjunkit men ligger fortfarande över centralbankernas mål, vilket håller räntorna relativt höga och dämpar investeringar och konsumtion, särskilt i Europa och tillväxtekonomin. USA uppvisar större motståndskraft tack vare stark arbetsmarknad, medan Kina hämmas av strukturella problem och en svag fastighetssektor. Samtidigt präglas världsekonomin av ökad protektionism, regionaliserade leveranskedjor och växande geopolitisk rivalitet. Energiomställning och teknologisk utveckling skapar både möjligheter och spänningar. Sammantaget rör sig världen mot en mer fragmenterad och multipolär ordning.

Sveriges ekonomi återhämtade sig under slutet av 2025 efter en svag start på året. BNP-tillväxten stärktes av export, konsumtion och investeringar, samtidigt som inflationen avtog och penningpolitiken förblev stödjande med oförändrad styrränta på 1,75%. Arbetsmarknaden är fortsatt relativt svag, men indikatorer tyder på att ekonomin går in i 2026 med förbättrade förutsättningar.

Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden visar tydliga tecken på stabilisering efter perioden med stigande räntor och fallande värderingar. Finansieringsklimatet har förbättrats och långivare intar gradvis en mer öppen hållning men är fortsatt selektiva. Aktiviteten ökar, med fokus på stabila kassaflöden och refinansiering. Inom marknaden som helhet tillhör lättindustri och logistik de segment som utvecklats mest stabilt. Efterfrågan har varit jämn och nyproduktionen begränsad, vilket har bidragit till god uthyrningsgrad och ett mer balanserat marknadsläge jämfört med flera andra segment.

### Hållbarhet

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar och fastighets- och byggbranschen har en mycket stor inverkan på miljön. Därför prioriterar AIF-förvaltaren Amaron Fund Management AB förvärv av byggnader i Mottagarfonden som antingen är miljöcertifierade eller som indikerar en god potential för att kunna miljöcertifieras. Amaron arbetar intensivt med att utveckla portföljens samtliga fastigheter till att bli klimateffektiva.

I början av 2025 bestod 45% av Mottagarfondens fastighetsportfölj av energieffektiva fastigheter dvs. som klassificerats inom Energiklass A-C. I slutet av 2025 bestod 100% av fastighetsportföljen av energieffektiva fastigheter.

Fonden äger indirekt inga investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller produktion av fossila bränslen. Arbetet med att slutföra miljöcertifieringar för samtliga fastigheter pågår och är normalt förknippat med förädling av fastigheterna. Detta moment kräver ofta samarbete med hyresgäster och omförhandling av befintliga hyresavtal. Vid utgången av 2025 hade fyra av portföljens fastigheter miljöcertifierats.

### Utdelning och kapitalallokering

Styrelsens förslag till disposition av bolagets resultat, inklusive eventuellt förslag om utdelning, planeras att offentliggöras i samband med kallelsen till årsstämman.

### Utsikter 2026

Mottagarfonden förväntas behålla en stabil finansiell position, med fortsatt stöd från banker och noggrann hantering vid fastighetsförvärv. Fondens strategi innefattar ett tydligt fokus på hållbara fastigheter med säkra kassaflöden, lokaliserade i attraktiva områden.

Fonden ser fram emot att genomföra ytterligare nyemissioner under 2026, och därmed även göra ytterligare investeringar i Mottagarfonden. Fastighetsportföljen har presterat enligt-, eller över prognostiserade värden under 2025. Amaron ser positivt på marknadstimingen, och planerar därför att Mottagarfonden ska utöka det befintliga fastighetsbeståndet genom ytterligare ett antal fastighetsförvärv under 2026.

Malmö, 25 februari 2026  
Kjell Rudsby

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

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter 31 december 2025.

### **Planerad dag för årsstämma:**

Torsdagen den 2026-05-28.

### **Förslag till vinstdisposition**

Följande belopp står till årsstämmans förfogande:

Balanserat resultat

98 080 134

Årets resultat

3 254 797

101 334 932

### **Föreslagen utdelning per aktie**

Styrelsens förslag till disposition av bolagets resultat, inklusive eventuellt förslag om utdelning, planeras att offentliggöras i samband med kallelsen till årsstämman.

### **Arsredovisningen kommer att publiceras den:**

Tisdagen den 2026-04-28, på bolagets hemsida.



AMARON

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)**

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                                       | <b>Not</b> | <b>2024-10-30</b>       |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|
|                                                                              |            | <b>2025-12-31</b>       |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |            |                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                      |            |                         |
| Övriga externa kostnader                                                     | 3          | (3 299 789)             |
| Personalkostnader                                                            | 4          | <u>(110 209)</u>        |
|                                                                              |            | (3 409 998)             |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | (3 409 998)             |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |            |                         |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |            | 6 594 654               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 5          | 79 373                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 6          | <u>(9 232)</u>          |
| <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                                                      |            | <u>-</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <u><u>3 254 797</u></u> |



**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)**

|                                                | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>BALANSRÄKNING</b>                           |            |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 7, 8       | 96 091 070        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | 96 091 070        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 96 091 070        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |            |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 36 000            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | 36 000            |
| Kassa och bank                                 |            | 6 176 040         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 6 212 040         |
| <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**

Balanserat resultat 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**

**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>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |                           |
| <b>Ingående balans per 30 oktober 2024</b>  | -                          | -                          | -                     | -                         |
| Initialt aktiekapital                       | 500 000                    | -                          | -                     | 500 000                   |
| Nyemission                                  | 100 251                    | -                          | -                     | 100 251                   |
| Aktieägartillskott                          | -                          | 98 080 134                 | -                     | 98 080 134                |
| 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>        |

**AMARON COMMERCIAL PROPERTIES AB (PUBL)****KASSAFLÖDESANALYS****2024-10-30****2025-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

3 254 797

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

(5 970 174)

**Summa kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital****(2 715 377)****Förändringar i rörelsekapital**

Förändring av upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

(36 000)

Förändring av leverantörsskulder

367 928

**Summa kassaflöde från förändring av rörelsekapital****331 928****Summa kassaflöde från den löpande verksamheten****(2 383 449)****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv av finansiella tillgångar

(90 120 896)

**Summa kassaflöde från investeringsverksamheten****(90 120 896)****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Erhållna aktieägartillskott

98 080 134

Nyemission

600 251

**Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten****98 680 385****Förändring likvida medel****6 176 040**

Likvida medel vid räkenskapsårets början

-

**Likvida medel vid räkenskapsårets slut****6 176 040****AMARON**

## 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.

#### 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 netto redovisas 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

## 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 innehav av andra långfristiga värdepappersinnehav klassificeras som nivå 3 i verkligt värde hierarkin. Bolagets finansiella tillgångar och skulder 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).

### Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för marknadsrisk främst genom innehav av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Likviditetsrisken bedöms som låg då bolaget har betydande likvida medel. Kreditrisk bedöms som begränsad då motparter huvudsakligen utgörs av kreditvärdiga 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. Spärrade bankmedel avser medel ställda som säkerhet i form av bankgaranti och är inte fritt disponibla av bolaget.

### Närstående transaktioner

Inga väsentliga transaktioner med närstående har förekommit.



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (FORTSÄTTNING)

### 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 resultatet. Bolaget har inte identifierat några uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

| 3. Revisionskostnader              | 2025-12-31    |
|------------------------------------|---------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | 176 875       |
|                                    | <hr/> 176 875 |

| 4. Löner och styrelsearvoden | 2025-12-31    |
|------------------------------|---------------|
| Styrelsearvode               | 100 000       |
| Sociala avgifter             | 10 209        |
|                              | <hr/> 110 209 |

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

| 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-12-31   |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Mottagna bankräntor                                 | 79 292       |
| Valutakursvinst                                     | 81           |
|                                                     | <hr/> 79 373 |

| 6. Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-12-31  |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Bankavgifter                                  | 9 187       |
| Betalda bankräntor                            | 45          |
|                                               | <hr/> 9 232 |

| 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31              |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden               | -                       |
| Inköp                                     | 90 120 896              |
| Årets värdeförändring                     | 5 970 174               |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <hr/> <b>96 091 070</b> |

### 8. Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### 9. Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter 31 december 2025.