AMARON

2026

Amaron Commercial Properties AB (publ)

DELÅRSRAPPORT / juli – september

Q3

AMARON

Amaron Commercial Properties AB (publ)

Amaron i korthet

Amaron Commercial Properties AB (publ) ("ACP") är en svensk alternativ investeringsfond med inriktning på kommersiella fastigheter. ACP är en matarfond som investerar i princip samtliga sina tillgångar i mottagarfonden Amaron Commercial Real Estate Fund. ACP innehar 32,52 % av mottagarfonden, Amaron Commercial Real Estate Fund, som genom Amaron Real Estate AB äger fastigheter inom logistik, lätt industri och lager/kontor i Öresundsregionen. Båda fonderna förvaltas av Amaron Fund Management AB. ACP:s B-aktier är noterade på NGM Main Regulated Nordic AIF sedan den 10 april 2025.

Väsentliga händelser under kvartalet

Den 2 juli 2026 genomförde ACP en riktad nyemission av 395 573 nya B-aktier till en teckningskurs om 102 SEK per aktie. ACP:s styrelse beslutade om nyemissionen den 24 juni 2026 med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 28 maj 2026. Samtliga aktier tecknades och tilldelades, och nyemissionen tillförde ACP 40 348 446 SEK före emissionskostnader. Emissionskostnaderna uppgick till 2 675 839 SEK, vilket gav en nettolikvid om 37 672 607 SEK som har redovisats direkt mot eget kapital. Genom nyemissionen ökade antalet aktier i ACP från 6 903 367 till 7 298 940, varav 5 000 000 A-aktier och 2 298 940 B-aktier. ACP:s aktiekapital ökade med 39 557,30 SEK till 729 894 SEK.

Under tredje kvartalet slutförde mottagarfonden, genom Amaron Real Estate AB, förvärvet av tre kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Förvärven omfattar två bebyggda fastigheter och en obebyggd utvecklingstomt, belägna i Södra industriområdet i Vellinge och på Gastelyckan i Lund. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 106 MSEK. Den obebyggda marken har styckats av till en egen fastighet och förts över till ett separat bolag. Fastigheten omfattar 6 005 kvadratmeter mark med en byggrätt om cirka 2 400 kvadratmeter.

Förvärven passar väl in i mottagarfondens inriktning på fastigheter inom lätt industri, lager och kontor i Malmö, Lund och Helsingborg och kompletterar det befintliga beståndet. Fastigheterna kan förvaltas snabbt och kostnadseffektivt av mottagarfondens befintliga förvaltning, och mottagarfonden bedömer att de har betydande utvecklingspotential.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Den 13 oktober 2026 meddelade ACP att styrelsen, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 28 maj 2026, hade beslutat om en riktad nyemission av 51 200 nya B-aktier till en teckningskurs om 102,20 SEK per aktie, vilket tillför ACP 5 232 640 SEK före emissionskostnader. Därmed ökar antalet aktier i ACP till 7 350 140, varav 5 000 000 A-aktier och 2 350 140 B-aktier, och aktiekapitalet ökar till 735 014 SEK.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Finansiell översikt

För januari–september 2026 uppgick periodens resultat till 5,8 MSEK (0,5), motsvarande 3,25 SEK (3,01) per B-aktie. Per den 30 september 2026 uppgick NAV per B-aktie till 101,02 SEK (100,80 SEK per den 30 juni 2026).

Mottagarfondens fastighetsportfölj hade ett marknadsvärde om 675,3 MSEK per den 30 september 2026 (558,6 MSEK per den 30 juni 2026), inklusive tre fastigheter som förvärvats under kvartalet för 106 MSEK.

Substansvärde (NAV)	30 sep 2026	30 jun 2026	31 dec 2025
Totalt NAV (SEK)	232 241 972	191 866 094	101 935 182
Totalt antal utestående B-aktier	2 298 940	1 903 367	1 002 507
NAV per B-aktie (SEK)	**101,02**	**100,80**	**101,68**
Förändring NAV per B-aktie (QTD)	0,22 %		
Förändring NAV per B-aktie (YTD)	-0,65 %		

Förändringen av NAV per B-aktie under januari–september 2026 har påverkats av periodens resultat om 5,8 MSEK, nyemissioner om 131,8 MSEK, emissionskostnader om 5,7 MSEK och utdelningen om 1,6 MSEK (0,84 SEK per B-aktie).

Marknadsanalys

Allmänt

Världsekonomin visade fortsatt motståndskraft under tredje kvartalet 2026, och i september reviderade OECD upp sin prognos för den globala tillväxten 2026 till 2,9 %[1]. Kriget i Mellanöstern höll dock energipriserna höga och volatila, och med en inflation över målet i flera ekonomier höjde ECB sina styrräntor två gånger under året[2]. BNP-tillväxten i euroområdet väntas uppgå till 0,9 % 2026[3].

Den svenska ekonomin fortsatte att växa, om än i lägre takt, med en BNP-ökning om 0,4 % under tredje kvartalet jämfört med föregående kvartal och 2,8 % jämfört med motsvarande period föregående år[4]. Inköpschefsindex låg kvar på höga nivåer i september, 58,1 inom tillverkningsindustrin och 57,4 inom tjänstesektorn[5]. KPIF-inflationen steg till 1,5 % i september från 0,7 % i augusti, driven av högre el- och drivmedelspriser[6]. Med en starkare konjunktur, en svagare krona och högre energipriser som väntas driva upp inflationen höjde Riksbanken styrräntan från 1,75 % till 2,00 % den 4 november och signalerade ytterligare höjningar under det kommande året[3]. BNP-tillväxten väntas uppgå till 3,0 % 2026 och 2,4 % 2027[7].

Fastighetsmarknaden

Den svenska marknaden för kommersiella fastigheter var fortsatt stabil under tredje kvartalet 2026. Kreditvillkoren för fastighetsbolag är fortsatt goda trots ökad räntevolatilitet[8], samtidigt som de långa räntorna har stigit och den tioåriga statsobligationsräntan väntas uppgå till 2,9 % 2026[7]. Högre räntor dämpade transaktionsaktiviteten till 22,2 miljarder SEK under kvartalet, 37 % lägre än föregående år, medan direktavkastningskraven i de bästa lägena var oförändrade[9].

Investerarnas efterfrågan är fortsatt inriktad på kvalitetstillgångar med stabila kassaflöden[10]. Industri och logistik svarade för 22 % av transaktionsvolymen, och direktavkastningskraven för logistik i de bästa lägena i Öresundsregionen var stabila på 5,20 %[9]. Marknaden är fortsatt selektiv, och den europeiska logistikmarknaden beskrivs som långsammare och mer selektiv snarare än svagare[10]. I en osäker omvärld ses fastigheter fortsatt som ett stabiliserande tillgångsslag med stabila kassaflöden och ett relativt gott inflationsskydd[10], och de samlade utsikterna för svenska kommersiella fastigheter har förbättrats jämfört med föregående år.

Fehmarn Bält-tunneln mellan Danmark och Tyskland är norra Europas största infrastrukturprojekt, med en ursprunglig byggbudget om cirka 65 miljarder DKK[11] och EU-finansiering om cirka 1,3 miljarder EUR[12]. Tunneln kortar järnvägssträckan för gods mellan Skandinavien och Centraleuropa med 160 km[12], och vägtransporterna av gods över Fehmarn Bält väntas öka med minst 50 % till 2040[13].
Det placerar Skåne i centrum av korridoren mellan Norden och kontinenten, inom Greater Copenhagen-regionen med 4,5 miljoner invånare[13]. Den förbättrade tillgängligheten väntas stärka efterfrågan på fastigheter för logistik och lätt industri i regionen och kan över tid minska den avkastningspremie som Malmö historiskt har haft jämfört med Stockholm och Göteborg.

1 OECD, Economic Outlook, Interim Report, 23 september 2026

2 ECB, penningpolitiska beslut, 11 juni och 10 september 2026

3 Riksbanken, Penningpolitisk rapport 24 september 2026 och räntebesked 4 november 2026

4 SCB, BNP-indikatorn, september 2026 (publicerad 29 oktober 2026)

5 Swedbank och Silf, Inköpschefsindex, september 2026

6 SCB, Konsumentprisindex, september 2026

7 Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, 30 september 2026

8 Catella, CREDI september 2026

9 Cushman & Wakefield, Sweden MarketBeat Q3 2026, Investment och Logistics

10 Savills, marknadskommentarer februari–augusti 2026 och European Real Estate Logistics Census 2026, 30 september 2026

11 Ingeniøren, 27 maj 2026

12 Femern A/S, femern.com

13 Sweco för STRING och Greater Copenhagen, Rail Freight with the Fehmarn Belt Fixed Link – Unlocking the Potential, 27 november 2025, s. 2 och 5

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget exponeras för marknadsrisk främst genom innehav av finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde. Likviditetsrisken bedöms som låg eftersom Bolaget har betydande likvida medel. Kreditrisken bedöms som begränsad eftersom motparterna huvudsakligen utgörs av kreditvärdiga banker. Inga väsentliga förändringar av Bolagets risker och osäkerhetsfaktorer har skett sedan årsredovisningen för 2025 publicerades. Se även årsredovisningen för 2025, som finns på Bolagets webbplats: www.amaroncommercial.se.

Finansiell kalender

- Bokslutskommuniké 2026: senast den 26 februari 2027
- Årsredovisning 2026: 28 april 2027
- Delårsrapport Q1 2027: senast den 26 maj 2027
- Årsstämma 2027: senast den 28 maj 2027
- Delårsrapport Q2 2027: senast den 26 augusti 2027
- Delårsrapport Q3 2027: senast den 26 november 2027
- Bokslutskommuniké 2027: senast den 29 februari 2028

Malmö den 10 november 2026

Denna delårsrapport har godkänts för offentliggörande av styrelsen och verkställande direktören.

Styrelsens ordförande	VD och styrelseledamot	Styrelseledamot
ANDERS ACKEBO	KJELL RUDSBY	STEFAN WILHELMSON

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Denna information är sådan information som Amaron Commercial Properties AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 10 november 2026 kl. 10:00 CET.

För ytterligare information, kontakta:

Kjell Rudsby, VD Amaron Commercial Properties AB (publ)
Telefon: +46 (0)70 817 84 40 E-post: info@amaron.se

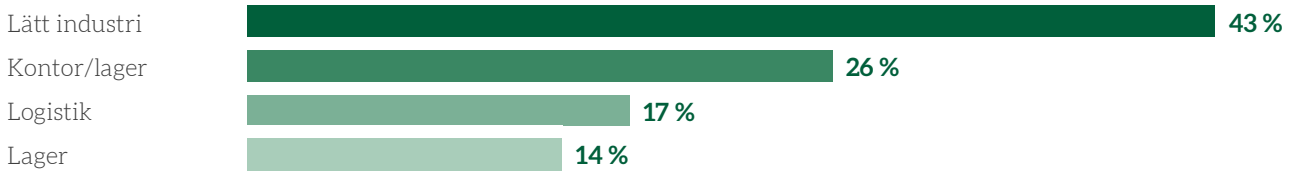
Amaron Real Estate AB:s strategi och fastighetsportfölj

investerar i logistik, lätt industri och lager/kontor i Öresundsregionen

Amaron i siffror per den 30 september 2026

675 MSEK Fastighetsvärde	**47 958 kvm** Uthyrbar area	**14** Antal fastigheter
4,9 år WAULT	**41,4 %** Belåningsgrad	**3,87x** Räntetäckningsgrad (YTD)

Portfölj per segment, andel av uthyrbar area



Vad vi gör

Amaron Real Estate AB investerar i kommersiella fastigheter i södra Sverige inom segmenten logistik, lätt industri och lager/kontor, samtliga med starka underliggande värdedrivare. Strategin är att förvärva fastigheter för 40–100 MSEK i ett mindre konkurrensutsatt segment, realisera outnyttjad hyrespotential och bygga en portfölj som vid exit kan vara attraktiv för bland annat större fonder och noterade fastighetsbolag.

Disciplinerade förvärv till attraktiva priser kombineras med aktiv förvaltning, grön omställning och hyresgästanpassningar. Portföljen är fullt uthyrd, samtliga hyresavtal är KPI-indexerade med automatisk årlig uppräkning den 1 januari, och den genomsnittliga hyresnivån ligger under bedömd marknadshyra, vilket ger utrymme för hyreshöjningar vid kommande omförhandlingar. Arbete pågår även för att realisera utvecklingspotential i mark och byggnader, med pågående projekt i tre av fastigheterna.

Vårt fokus

1 – Geografisk strategi	2 – Definierade värdeskapande åtgärder	3 – Stark finansiell ställning
Närheten till Köpenhamn och resten av Europa driver efterfrågan på logistik, lätt industri och lager/kontor, och Fehmarn Bält-tunneln väntas bidra till ytterligare tillväxt i regionen	Aktiv förvaltning av fastighetsportföljen, där hyresgästanpassningar och grön omställning lyfter avkastningen	Robust finansiell ställning med hög räntetäckningsgrad som ger marginal för försämrade marknadsförutsättningar

Öresundsregionen

Öresundsregionen är en nordisk knutpunkt för tillväxt. Fehmarn Bält-tunneln mellan Rødby och Fehmarn knyter Skåne direkt till kontinenten, kortar restiden med tåg mellan Köpenhamn och Hamburg till cirka 2,5 timmar och gör regionen till Sveriges port mot Europa.

Öresundsregionen i siffror

4,4 M invånare	**27 %** av Sveriges och Danmarks BNP
17 universitet och högskolor	**190 000** studenter
19 forskningsparker	**7** kommersiella flygplatser

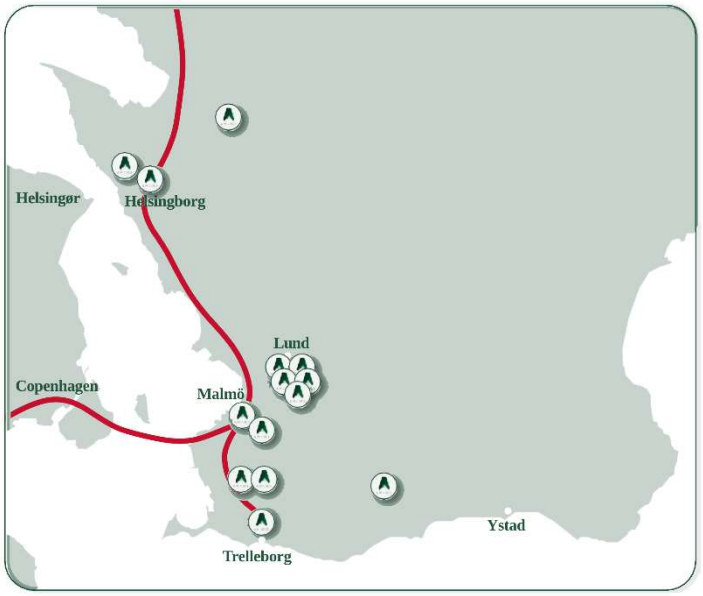
Noter: Fehmarn Bält: Sweco (2023), i Greater Copenhagen: Fehmarn Belt Fixed Link Status 2025.



Nuvarande portfölj av kommersiella fastigheter

inom logistik, lätt industri och lager/kontor i Öresundsregionen

Fonden äger en fullt uthyrd kärnportfölj om fjorton högkvalitativa fastigheter, inklusive en utvecklingstomt, med ambitionen att hela portföljen ska bli miljöcertifierad



Malmö / Trelleborg

266,4 MSEK

39,4 % av portföljens marknadsvärde

6	19 353	13 765
fastigheter	kvm	SEK/kvm

Lund

205,0 MSEK

30,4 % av portföljens marknadsvärde

5	11 234	18 249
fastigheter	kvm	SEK/kvm

Helsingborg

203,9 MSEK

30,2 % av portföljens marknadsvärde

3	17 371	11 738
fastigheter	kvm	SEK/kvm

Nr	Fastighet	Ort	Typ	Byggår	Miljöcertifiering	Energiklass
	Malmöområdet	**19 353 kvm**				
1	Burlöv Sunnanå 6:30	Burlöv	Kontor, logistik	2001	Pågår	F → B
2	Malmö Vägstekeln 1	Malmö	Lager, kontor	2017, 2021	BREEAM In-Use – Very Good	B
3	Skurup Skurup 51:86	Skurup	Kyllager, livsmedelsproduktion, kontor	2013	Pågår	n/a → B
4	Trelleborg Trucken 1	Trelleborg	Kyllager, kontor	2007, 2021	Pågår	n/a → B
5	Vellinge Vellinge 40:133	Vellinge	Kontor, lager, lätt produktion	2002	Planerad 2027	n/a → B/C *(mål)*
6	Vellinge Vellinge 40:173	Vellinge	Mark (byggrätt – 2 400 kvm)	–	–	–
	Lundområdet	**11 234 kvm**				
7	Lund Diabasen 9	Lund	Kontor, lager	2011	BREEAM In-Use – Very Good	D → B
8	Lund Dioriten 2	Lund	Kontor, industri, lager	2001, 2007, 2019	Pågår	n/a → C
9	Lund Kalkstenen 9	Lund	Industri, lager, kontor	2004	Pågår	G → C
10	Lund Lerstenen 6	Lund	Industri, lager, kontor	2007	BREEAM In-Use – Very Good	E → C
11	Lund Diabasen 5	Lund	Kontor, lager, lätt industri	1999-2000	Planerad 2027	D/E → B/C *(mål)*
	Helsingborgsområdet	**17 371 kvm**				
12	Helsingborg Beryllen 1	Helsingborg	Industri, lager, kontor	2022	Pågår	n/a → C
13	Helsingborg Topasen 7	Helsingborg	Industri, lager, kontor	2018	Pågår	n/a → B
14	Åstorp Traversen 2	Åstorp	Produktion, lager, kontor	1974, 1998	Miljöbyggnad i drift – Silver	n/a → C
	Totalt	**47 958 kvm**				

Not: Fastigheten Vellinge 40:173 utgörs av obebyggd mark med byggrätt. Energiklass visar ursprunglig klass till klass 2026; n/a = ursprunglig energiklass ej tillgänglig

Samtliga fastigheter ligger nära större motorvägar (Europavägar). Samtliga fastigheter genomgår en pågående grön omställning.

Nyckeltal – Amaron Real Estate-koncernen

Kvartal	30 sep 2026	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025
Mottagarfondens förvaltade kapital (MSEK)	867,2	778,5	656,1	657,2
Marknadsvärde - fastigheter (MSEK)	675,3	558,6	549,9	549,9
Marknadsvärde per kvm (SEK)	14 080	13 570	13 360	13 360
Total yta (kvm)	47 958	41 164	41 164	41 164
Vakans (kvm)	0	540	540	540
Vakansgrad (yta)	0,0 %	1,3 %	1,3 %	1,3 %
Antal fastigheter	14	11	11	11
Största fastighet (yta) % av totalt	20 %	23 %	23 %	23 %
Största fastighet (marknadsvärde) % av totalt	11 %	14 %	14 %	14 %
Belåningsgrad (LTV)	41,40 %	40,95 %	41,63 %	41,67 %
Räntetäckningsgrad	387 %	349 %	325 %	327 %
Genomsnittlig direktavkastning	6,54 %	7,35 %	7,29 %	7,24 %

Amaron Commercial Properties AB (publ)

Fakta om fonden

Fond	**Amaron Commercial Properties AB (publ)**
ISIN	SE0023849799
Kortnamn	AMARON CF B
Notering	NGM Main Regulated Nordic AIF
Typ	Nordic AIF Sweden
AIF-förvaltare	Amaron Fund Management AB
Säte	Sverige
Valuta	SEK
Förvaltningsavgift	<0,5 %
Prestationsbaserad avgift	-
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
Revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Förvaringsinstitut	Danske Bank A/S Danmark (Sverige filial)
Legal rådgivare	Andulf Advokat AB

Viktig information

Denna rapport har upprättats enbart i informationssyfte och utgör ingen rekommendation att investera i Amaron Commercial Properties AB (publ) eller i något annat bolag eller någon annan fond. På grund av olika risker och osäkerhetsfaktorer kan faktiska händelser, resultat eller Bolagets faktiska utveckling skilja sig väsentligt från vad som framgår av eller förutses i framåtriktade uttalanden i denna rapport. Ingen utfästelse eller garanti lämnas avseende framtida utveckling eller sådana framåtriktade uttalanden, och varken Bolaget eller dess AIF-förvaltare åtar sig att uppdatera sådana uttalanden, utöver vad som krävs enligt tillämplig lag eller börsregler. Viss faktainformation i rapporten kan ha hämtats från publicerade källor som upprättats av andra parter och har inte nödvändigtvis verifierats självständigt. Potentiella investerare behöver bilda sig en egen uppfattning om den nordiska fastighetsmarknaden och Amaron Commercial Properties AB (publ) och bör självständigt utvärdera en eventuell investering med beaktande av möjliga risker, inklusive händelser som kan leda till att hela det investerade kapitalet går förlorat. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning.

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2024-dec 2025*
Rörelsekostnader						
Övriga externa kostnader	3	5 434 564	(516 646)	3 128 017	(2 417 359)	(3 299 789)
Personalkostnader		(27 552)	(27 552)	(82 656)	(82 657)	(110 209)
Summa rörelsekostnader		**5 407 012**	**(544 198)**	**3 045 361**	**(2 500 016)**	**(3 409 998)**
Rörelseresultat		**5 407 012**	**(544 198)**	**3 045 361**	**(2 500 016)**	**(3 409 998)**
Finansiella poster						
Resultat från övriga värdepapper	2	(3 330 607)	850 012	2 146 836	2 987 826	6 594 654
varav mottagna utdelningar		1 253 099	277 316	2 776 287	277 316	624 480
varav orealiserad värdeförändring**		(4 583 706)	572 696	(629 451)	2 710 510	5 970 174
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		626 940	89	627 195	89	79 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		(73)	(2 667)	(6 117)	(5 808)	(9 232)
Summa finansiella poster		**(2 703 740)**	**847 435**	**2 767 914**	**2 982 108**	**6 664 795**
Resultat efter finansiella poster		**2 703 271**	**303 237**	**5 813 275**	**482 092**	**3 254 797**
Resultat före skatt		**2 703 271**	**303 237**	**5 813 275**	**482 092**	**3 254 797**
Periodens skatt		-	-	-	-	-
Periodens resultat tillika totalresultat		**2 703 271**	**303 237**	**5 813 275**	**482 092**	**3 254 797**
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)		0,37	0,06	0,86	0,09	0,62
Vägt genomsnittligt antal aktier		7 294 640	5 423 875	6 787 736	5 160 203	5 240 440
Resultat per B-aktie före och efter utspädning (SEK)		1,18	0,72	3,25	3,01	13,54
Vägt genomsnittligt antal B-aktier		2 294 640	423 875	1 787 736	160 203	240 440

* Avser perioden 30 oktober 2024 – 31 december 2025 (förlängt räkenskapsår).
** Värdeförändringen för tredje kvartalet inkluderar en rättelse av mottagarfondens tidigare fördelning av nettotillgångsvärdet mellan investerarna. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Jämförelsetalen för 2025 har omklassificerats för att överensstämma med uppställningen i årsredovisningen för 2025. Omklassificeringarna avser mindre belopp och påverkar inte periodens resultat eller eget kapital.

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	179 671 878	40 457 325	96 091 070
Fordringar hos koncernföretag		5 367 640	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**185 039 518**	**40 457 325**	**96 091 070**
Summa anläggningstillgångar		**185 039 518**	**40 457 325**	**96 091 070**
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag		720 000	-	-
Övriga fordringar		1 680	8	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		663 255	1 709 393	36 000
Summa kortfristiga fordringar		**1 384 935**	**1 709 401**	**36 000**
Kassa och bank		46 650 567	2 897 109	6 176 040
Summa omsättningstillgångar		**48 035 502**	**4 606 510**	**6 212 040**
Summa tillgångar		**233 075 020**	**45 063 835**	**102 303 110**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		729 894	542 388	600 251
Fritt eget kapital				
Överkursfond		224 042 834	42 159 832	98 080 134
Balanserat resultat		1 655 969	-	-
Periodens resultat		5 813 275	482 092	3 254 797
Summa eget kapital		**232 241 972**	**43 184 311**	**101 935 182**
Skulder				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		833 048	230 506	367 928
Övriga kortfristiga skulder		-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	1 649 018	-
Summa kortfristiga skulder		**833 048**	**1 879 524**	**367 928**
Summa skulder		**833 048**	**1 879 524**	**367 928**
Summa eget kapital och skulder		**233 075 020**	**45 063 835**	**102 303 110**

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 30 oktober 2024	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Initialt aktiekapital	500 000	-	-	-	500 000
Nyemissioner	42 388	42 159 832	-	-	42 202 219
Emissionskostnader	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-	482 092	482 092
Eget kapital per 30 september 2025	**542 388**	**42 159 832**	**-**	**482 092**	**43 184 311**
Nyemissioner	57 864	58 322 219	-	-	58 380 082
Emissionskostnader	-	(2 401 916)	-	-	(2 401 916)
Periodens resultat	-	-	-	2 772 705	2 772 705
Eget kapital per 31 december 2025	**600 251**	**98 080 134**	**-**	**3 254 797**	**101 935 182**
Omföring av föregående års resultat	-	-	3 254 797	(3 254 797)	-
Nyemission mars 2026	90 086	91 347 204	-	-	91 437 290
Riktad nyemission juli 2026	39 557	40 308 889	-	-	40 348 446
Emissionskostnader	-	(5 693 393)	-	-	(5 693 393)
Utdelning	-	-	(1 598 828)	-	(1 598 828)
Periodens resultat	-	-	-	5 813 275	5 813 275
Eget kapital per 30 september 2026	**729 894**	**224 042 834**	**1 655 969**	**5 813 275**	**232 241 972**

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	jul-sep 2026	jul-sep 2025	jan-sep 2026	jan-sep 2025	okt 2024-dec 2025*
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster		2 703 271	303 237	5 813 275	482 092	3 254 797
Orealiserad värdeförändring på finansiella tillgångar		4 583 706	(572 696)	629 451	(2 710 510)	(5 970 174)
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3	(6 087 640)	-	(6 087 640)	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**1 199 338**	**(269 459)**	**355 086**	**(2 228 418)**	**(2 715 377)**
Förändring av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar		374 208	38 431 443	(628 935)	(1 709 401)	(36 000)
Förändring av kortfristiga skulder		(1 459 478)	25 238	465 120	1 879 524	367 928
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		**(1 085 270)**	**38 456 681**	**(163 815)**	**170 123**	**331 928**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**114 068**	**38 187 222**	**191 271**	**(2 058 295)**	**(2 383 449)**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av finansiella tillgångar		-	(37 746 815)	(84 210 259)	(37 746 815)	(90 120 896)
Avyttring/inlösen av finansiella tillgångar		-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**(37 746 815)**	**(84 210 259)**	**(37 746 815)**	**(90 120 896)**
Finansieringsverksamheten						
Nyemissioner		40 348 446	-	131 785 736	42 202 219	100 582 301
Initialt aktiekapital		-	-	-	500 000	500 000
Emissionskostnader		(2 675 839)	-	(5 693 393)	-	(2 401 916)
Utbetald utdelning		-	-	(1 598 828)	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**37 672 607**	**-**	**124 493 515**	**42 702 219**	**98 680 385**
Periodens kassaflöde		**37 786 675**	**440 407**	**40 474 527**	**2 897 109**	**6 176 040**
Likvida medel vid periodens början		8 863 892	2 456 703	6 176 040	-	-
Likvida medel vid periodens slut		**46 650 567**	**2 897 109**	**46 650 567**	**2 897 109**	**6 176 040**

* Avser perioden 30 oktober 2024 – 31 december 2025 (förlängt räkenskapsår).

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen 9 kap. Bolaget tillämpar RFR 2 Redovisning för juridiska personer, vilket innebär att samtliga av EU antagna IFRS tillämpas så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna är desamma som i årsredovisningen för räkenskapsåret 30 oktober 2024 – 31 december 2025, med undantag för att resultat per aktie även redovisas beräknat på vägt genomsnittligt antal B-aktier, eftersom endast B-aktier berättigar till utdelning (se resultaträkningen), och delårsrapporten bör läsas tillsammans med denna årsredovisning.

Bolagets första räkenskapsår var förlängt och omfattade perioden 30 oktober 2024 – 31 december 2025. Inga resultatposter bokfördes före den 1 januari 2025, varför jämförelseperioderna utgörs av juli–september 2025, januari–september 2025 samt hela räkenskapsåret 30 oktober 2024 – 31 december 2025. Jämförelsetalen har omklassificerats för att överensstämma med uppställningen i årsredovisningen: bankkostnader redovisas under Räntekostnader och liknande resultatposter och valutakursvinster under Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter. Omklassificeringarna påverkar inte resultat eller eget kapital.

Investeringen i mottagarfonden redovisas som Andra långfristiga värdepappersinnehav och värderas till verkligt värde enligt IFRS 9, med tillämpning av möjligheten i årsredovisningslagen att värdera finansiella tillgångar till verkligt värde. Värdeförändringar och erhållna utdelningar redovisas i Resultat från övriga värdepapper. Väsentliga uppskattningar och bedömningar är oförändrade jämfört med årsredovisningen (not 2) och avser i huvudsak verkligt värde på investeringen i mottagarfonden, se not 2.

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft den 1 januari 2026 har inte haft någon väsentlig påverkan på Bolagets finansiella rapporter. IFRS 18 Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter, som ersätter IAS 1, ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i Bolagets finansiella rapportering. Den väsentliga effekt som hittills har identifierats är följande.

Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma enligt den nya standarden, vilket för Bolaget kommer att inkludera värdeförändringar på och utdelningar från investeringen i mottagarfonden. Detta är en tydlig förändring jämfört med nuvarande uppställningsform.

Not 2 Finansiella instrument – verkligt värde

Verkligt värde fastställs enligt IFRS 13 och klassificeras i tre nivåer: nivå 1 – ojusterade noterade priser på aktiva marknader; nivå 2 – andra indata än noterade priser som är direkt eller indirekt observerbara; nivå 3 – icke observerbara indata. Investeringen i mottagarfonden är Bolagets enda finansiella instrument som värderas till verkligt värde och klassificeras i nivå 3. Inga överföringar mellan nivåerna har skett under perioden. För kassa och bank, fordringar, leverantörsskulder och övriga skulder bedöms verkligt värde i allt väsentligt motsvara redovisat värde.

Verkligt värde baseras på mottagarfondens nettotillgångsvärde (NAV) per balansdagen, såsom det fastställts av mottagarfondens AIF-förvaltare. NAV baseras på värdering av de underliggande fastigheterna, där väsentliga icke observerbara indata utgörs av diskonteringsräntor och kassaflödesprognoser (kontrakterade hyresintäkter, marknadsmässig hyra när kontrakt löpt ut, driftkostnader, investeringar och hyresindexering). Bolaget bedömer rimligheten i erhållet NAV genom genomgång av mottagarfondens finansiella rapportering, analys av värdeutvecklingen över tid och vid behov dialog med mottagarfondens styrelse. Värderingsmetoden är oförändrad jämfört med årsredovisningen.

Förändring nivå 3

Belopp i SEK	**jan-sep 2026**	**jan-sep 2025**
Ingående balans	96 091 070	-
Inköp	84 210 259	37 746 815
Inlösen	-	-
Värdeförändring redovisad i resultaträkningen	(629 451)	2 710 510
Utgående balans	**179 671 878**	**40 457 325**

Samtliga värdeförändringar är orealiserade, avser innehavet vid periodens slut och redovisas i Resultat från övriga värdepapper.

Känslighetsanalys

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

Belopp i SEK	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
+10 %	17 967 188	4 045 732	9 609 107
–10 %	(17 967 188)	(4 045 732)	(9 609 107)

Not 3 Närståendetransaktioner

Bolagets närstående utgörs av moderbolaget Amaron Holding AB, AIF-förvaltaren Amaron Fund Management AB och mottagarfonden. Under tredje kvartalet har Amaron Fund Management AB åtagit sig att ersätta Bolaget för uppstartskostnader med 4 800 000 SEK, som betalas kvartalsvis 2027–2031 med 5 procents ränta, och Amaron Holding AB har efterskänkt upplupen carried interest om 1 287 640 SEK. Beloppen har redovisats som en minskning av Övriga externa kostnader. Övriga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltal	Definition
Amaron Commercial Properties AB (publ)	
Substansvärde (NAV)	Summa eget kapital vid periodens slut.
NAV per B-aktie	NAV dividerat med antal utestående B-aktier vid periodens slut.
Förändring NAV per B-aktie, %	Procentuell förändring av NAV per B-aktie under kvartalet (QTD), sedan räkenskapsårets början (YTD) och sedan start den 10 april 2025 (100,00 SEK).
Amaron Commercial Real Estate Fund (mottagarfonden)	
Förvaltat kapital (SEK)	Totalt värde av mottagarfondens tillgångar vid periodens slut.
Marknadsvärde per kvm (SEK)	Fastigheternas marknadsvärde dividerat med total yta.
Belåningsgrad (LTV)	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Visar finansiell risk.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto med avdrag för central administration dividerat med räntekostnader. Visar förmågan att betala räntor.
Genomsnittlig direktavkastning	Driftnetto på årsbasis dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Avstämning av NAV per B-aktie

Belopp i SEK	30 sep 2026
Summa eget kapital (balansräkningen)	232 241 972
Antal utestående B-aktier	2 298 940
NAV per B-aktie	**101,02**



Amaron Commercial Properties AB (publ)

Org.nr 559502-6336
Södergatan 28, 211 34 Malmö
www.amaroncommercial.se
info@amaron.se

