20240710009833

# Årsredovisning

för

# Amaron Real Estate AB

559303-1510

Räkenskapsåret

2023

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Amaron Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2024-06-18

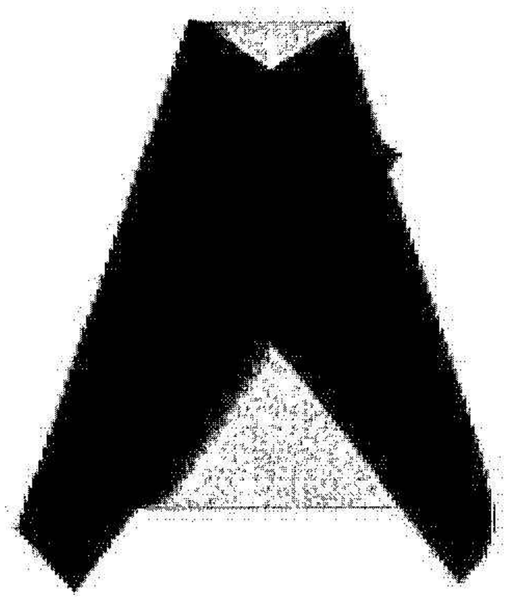
Thomas Enckell

20240710009834

# AMARON REAL ESTATE AB

Organisationsnummer 559303-1510

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2023



AMARON

Ärendereferens: 3144844

20240710009835

AMARON

# Innehåll


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Koncernens rapport över totalresultatet | 8 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 9 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 10 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 11 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 12 |
| Resultaträkning Moderbolaget | 13 |
| Balansräkning Moderbolaget | 14 |
| Balansräkning Moderbolaget | 15 |
| Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital | 16 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 17 |
| Noter | 18 |
| Årsredovisningens undertecknande | 38 |

20240710009836

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Amaron Real Estate AB, org.nr. 559303-1510, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

## Affärsidé

Amaron har som affärsidé att äga och förvalta kommersiella fastigheter i södra Sverige med attraktiv riskjusterad avkastningspotential. Amaron skapar mervärde genom strategiska förvärv i kombination med aktiv förvaltning.

## Fastighetsbestånd

Amarons fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster belägna på attraktiva lägen i södra Sverige. Våra fastigheter rör sig inom segmenten lätt industri, logistik, social infrastruktur och kontor.

Vid utgången av 2023 hade portföljen ett värde på 377 miljoner kronor och area på 31 tkvm fördelat på åtta fastigheter. Värderingarna utfördes av en extern värderare som är auktoriserad av Samhällsbyggarna.

## Transaktioner

Under 2023 har tre förvärv genomförts. Transaktionerna har medfört en ökning av den uthyrningsbara ytan med 14 tkvm. Två av transaktionerna under 2023 har varit sale and lease back affärer samt skett off market. En av dessa är förvärvet av Traversen 2 i Åstorp om totalt ca 9 tkm med ett 18-årigt avtal med Qvantum Energi AB.

Den 20 april 2023 förvärvades Amaron Vägstekeln 1 AB (f.d. Holdingbolaget HK i Malmö Tre AB). Bolaget äger en fastighet med uthyrningsbar yta om 2.871 kvm. Fastigheten är certifierad Breeam-in-Use very good och är fullt uthyrd till fyra hyresgäster inom olika verksamhetsområden.

## Finansiering

Vid utgången av 2023 uppgick Amarons tillgångar till 399,9 mkr (234,6 mkr). Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets mål är att långsiktigt skapa en stabil värdeökning för sina aktieägare. För att uppnå sina mål så krävs tillgång till kapital och en kostandeffektiv finansiering.

Som en del av bolagets finansieringsstrategi har bolaget följande finansiella riskbegränsningar:

- Långsiktig belåning om högst 60 procent
- Soliditet om lägst 30 procent
- Räntetäckningsgrad om lägst 2 gånger

## Finansiella kostnader

Amaron gjorde sitt första förvärv i slutat av 2021 och har därför finansierat majoriteten av sina förvärv på en högre räntenivå jämfört med för några år sedan. Finansiella kostnader är den största kostnadsposten och uppgick under 2023 till 5,7 mkr. Vid årsskiftet uppgick koncernens räntetäckningsgrad till 2,4 gånger jämfört med 3,7 året innan.

20240710009837

AMARON

**Eget kapital**

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 219 mkr (131 mkr) motsvarande en soliditet på 55 procent (56 procent) jämfört med riskbegränsningen om lägst 30 procent. Under året har det egna kapitalet påverkats positivt genom kapitalanskaffning i samband med de tre förvärv som bolaget har gjort, samt årets resultat.

**Räntebärande skulder**

Vid årsskiftet uppgick koncernens räntebärande skulder till 157 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,6 procent (47,1 procent) att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 60 procent. Samtliga räntebärande skulder avser bankfinansiering och fördelas mellan två svenska banker.

**Åtagande i låneavtal**

Banklånen är ofta villkorade av olika typer av åtaganden, så kallade kovenanter, som låntagaren ska uppfylla. Amaron följer löpande upp att alla åtaganden följs och att bolaget inte riskerar att bryta mot kovenanterna. Vid brott mot åtaganden kan banken begära att lånet återbetalas i förtid. Åtagandena avser i huvudsak olika finansiella nyckeltal som ska uppfyllas, såsom räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Övriga åtaganden är bland annat att kreditgivaren ska förses med finansiell information såsom delårsrapporter och årsredovisningar. Som säkerhet lämnar koncernen pant i fastigheterna.

**Kapitalbindning och räntebindning**

Vid utgången av 2023 uppgick koncernens långfristiga räntebärande skulder till 54 mkr (69 mkr) vilket motsvarar 34 procent av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 103 mkr (31 mkr) vilket motsvarar 66 procent av de totala räntebärande skulderna.

De kortfristiga skulderna visar på koncernens finansieringsbehov på kort sikt och inkluderar löpande amortering och lån som ska återbetalas inom 12 månader. Dessa återbetalas genom bolagets kassaflöde samt genom refinansiering av lån som löper ut. Under det kommande året ska ca 66 procent av låneportföljen refinansieras enligt gällande låneavtal. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 1,29 år.

**Likvida medel**

Amarons likvida medel uppgick vid till 17 mkr vid årsskiftet.

**Värdering**

Vid årets utgång uppgick fastigheternas marknadsvärde till 377 100 tkr jämfört med utgången av föregående år då marknadsvärdet uppgick till 211 000 tkr. Årets förändring inkluderar förvärv om 153 210 tkr, investeringar om 3 653 tkr samt värdeförändringar om 9 237 tkr.

| (Tkr) | 2023<br>Jan-dec |
|---|---|
| **Verkligt värde per 1 januari** | **211 000** |
| Förvärv | 153 210 |
| Investeringar | 3 864 |
| Värdeförändringar | 9 026 |
| **Verkligt värde vid periodens utgång** | **377 100** |

20240710009838

AMARON

**Värdeförändringar**

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde nivå 3, IFRS 13, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde ska motsvara dess bedömda marknadsvärde. Värdeförändringar uppkommer till följd av skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde. Genomförda förvärv har till huvuddel varit affärer off market samt förädlingsbara fastigheter. Detta ihop med lyckade nyuthyrningar och omförhandlingar har bidragit till stora positiva värdeförändringar under året. Möjligheten till off market-affärer bygger på ägarnas och de anställdas stora kontaktnät och erfarenhet från branschen. Utöver detta har vi även erhållit avdrag för latent skatt som påverkar den orealiserade värdeffekten positivt.

**Värderingsmetod och antaganden**

Amaron har som policy att internt värdera fastighetsbeståndet kvartalsvis och därutöver värdera hela fastighetsbeståndet externt minst två gånger per år. Samtliga fastigheter har per 31 december 2023 externvärderats av auktoriserade fastighetsvärderare, Forum, som bedömt fastighetsvärdet till 377 100 tkr (211 000).

**Väsentliga händelser efter perioden**

I februari ingick Amaron avtal om att förvärva fastigheten Dioriten 2 i Lund. Fastigheten tillträddes 19 april 2024.

**Miljöpåverkan**

Amaron har som målsättning att erbjuda sina hyresgäster miljöanpassade lokaler. Investeringar i fastigheterna har alltid ett fokus på att förbättra energieffektiviteten ur ett hållbarhetsperspektiv.

ESG -strategi och mål

Under våren 2022 genomförde Amaron ett ambitiöst projekt i syfte att definiera Bolagets vision och strategi för att integrera miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i Bolagets investeringsprocess och förvaltning av tillgångar. Med stöd av externa hållbarhetsexperter utvärderade Amaron dåvarande ESG-status och trender, genomförde analyser, bedömde väsentliga ESG-frågor och utvärderade vilka mål och KPI: er (Key Performance Indicators) som bäst fångade Bolagets ESG-ambitioner. Baserat på detta projekt etablerade Bolaget följande viktiga aspekter av ESG-strategin samt tillhörande mål.
Uppdrag

Amarons uppdrag är att leverera en långsiktigt hållbar avkastning genom att integrera hantering av ESG-risker och möjligheter i investeringsprocessen vid fastighetsförvärv och i den dagliga förvaltningen av fastighetstillgångar.

Vision
Amarons vision är att omvandla Bolagets samtliga fastighetsinnehav till att präglas av en grönare profil, och att detta ska leda till en bättre värdeutveckling.

Värderingar
Amaron integrerar ESG-frågor i investeringsprocessen för att leverera högre avkastning, minska risken och framhäva fastigheternas möjligheter. Bolagets värdegrundsarbete syftade också till att inkorporera affärsetik i alla Bolagets relationer med partners, leverantörer och investerare.

20240710009839

Vårt löfte

Amaron strävar efter att förvalta fastigheter i enlighet med FN:s globala hållbara utvecklingsmål (SDG:S) och principer för ansvarsfulla investeringar (PRI).

Huvudsakliga ESG-faktorer som Bolaget har identifierat:

- affärsetik;
- koldioxidutsläpp;
- skapa en långsiktigt stabil och hållbar avkastning;
- mångfald för att främja jämställdhet och inkludering;
- miljömässiga ställningstaganden;
- ESG-analys i investeringsprocessen vid fastighetsförvärv;
- grön omställning av fastighetstillgångar;
- kontroll och styrning av leverantörskedjan vid renoveringar och projekt;
- hyresgäster; och
- hög grad av transparens.

Mål och KPI:s

Följande indikatorer används för att mäta måluppfyllandet av de miljöegenskaper som främjas av Amaron:

- Omvandling/uppgradering av fastigheter (inkl. energieffektivitet)
100 % av de förvaltade fastigheterna ska ha genomgått energieffektiviseringar.
- Miljö och klimatfokus i investeringsprocessen
100 % av de förvärvade fastigheterna ska ha utvärderats på alla relevanta KPI: er.
- Försörjningskedja för service och renoveringar
100 % av Bolagets leverantörer/uppdragstagare ska ha förbundit sig att efterleva Amarons etiska riktlinjer.
- Affärsetik
100 % av bolagets leverantörer och partners ska ha förbundit sig att efterleva Amarons etiska riktlinjer avseende miljömässiga och sociala egenskaper.
- Skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk avkastning
80 % av Bolagets fondportföljs fastighetstillgångar ska före 2028 vara transformerade till gröna tillgångar.

Amarons huvudsakliga styrdokument avseende ESG är Bolagets ESG-policy, Amarons Etikpolicy/Code of Conduct samt Etiska riktlinjer för partners och leverantörer.

Amarons bidrag till FN:s Globala mål för hållbar utveckling:
Amaron bidrar till Hållbar energi för alla (mål 7), Anständiga arbetsförhållanden och ekonomisk tillväxt (mål 8) Hållbara städer och samhällen (mål 11), Bekämpa klimatförändringar (mål 13) och Fredliga och inkluderande samhällen (mål 16).

20240710009840

AMARON

## Nyckeltal, flerårsöversikt koncernen och moderbolaget, mkr

| Koncernen | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 21,3 | 12,8 | 0,4 |
| Res före skatt | 16,9 | 12,3 | 3,3 |
| Balansomslutning | 400,2 | 234,6 | 143,4 |
| Soliditet (%)* | 54,9 | 56,0 | 52,1 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2,4 | 1,8 | 0 |
| Res före skatt | 0,21 | 0,7 | 0 |
| Balansomslutning | 303,2 | 203,7 | 122,1 |
| Soliditet (%)* | 64,3 | 58,8 | 59,1 |

*Soliditeten är beräknad enligt följande:
Totalt eget kapital i procent av balansomslutningen.

Aktien
Antalet utestående aktier är 12 909 st. Registrerat aktiekapital uppgår till 1 290 900 kr, vilket ger ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

## Ägarförhållanden

Vid utgången av 2023 ägdes Amaron Real Estate AB utav de alternativa investeringsfonderna Amaron Real Estate Fund (D) AB, org.nr 559370-1468 (42% ägande) med säte i Malmö samt Amaron Real Estate Fund (E) AB org.nr 559370-1518 (58% ägande) med säte i Stockholm, (gemensamt "Fonderna").

Genom de förvaltningsmandat som fondernas ägare tilldelat den alternativa investeringsförvaltaren Amaron Fund Management AB ansvarar Amaron Fund Management AB i enlighet med bland annat lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 1 § samt dess tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder med fondstrategi fastighetsfonder, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 1 och 9 §§, över förvaltningen av Fonderna och deras dotterbolag. Därmed fattas Bolagets beslut om exempelvis fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning ytterst av den alternativa investeringsförvaltaren med stöd av bland annat dessa lagar, medan styrelsen i Amaron Real Estate AB förutsätts agera i enlighet med den alternativa investeringsförvaltarens beslut, samt verkställa dennes beslut, dock fortfarande med bibehållet bolagsrättsligt ansvar enligt ABL.

20240710009841

AMARON

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat och överkursfond | 193 780 599 |
| Årets resultat | 20 630 |
| **Summa** | **193 801 228** |

| | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägare | |
| I ny räkning balanseras | 193 801 228 |
| **Summa** | **193 801 228** |

## Finansiella risker

För mer information om bolagets finansiella risker, hänvisas till not 18.

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättade i svenska kronor, SEK. Alla belopp är i tusentals kronor om inget annat anges.

20240710009842

AMARON

# Koncernens rapport över totalresultatet

| tkr | not | jan-dec 2023 | jan-dec 2022 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 | 21 321 | 12 786 |
| **Totala intäkter** | | **21 321** | **12 786** |
| Fastighetskostnader | 4 | -3 202 | -2 201 |
| **Rörelseresultat** | | **18 119** | **10 585** |
| Central administration | 3,5 | -4 713 | -2 964 |
| Finansiella intäkter | | 158 | 28 |
| Finansiella kostnader | | -5 738 | -2 068 |
| **Förvaltningsresultat** | | **7 826** | **5 581** |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 7 | 9 026 | 6 671 |
| **Resultat före skatt** | | **16 852** | **12 252** |
| Aktuell skatt | 5 | -1 331 | -488 |
| Uppskjuten skatt | 5 | -2 611 | -2 239 |
| **Årets resultat** | | **12 910** | **9 525** |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **Årets totalresultat** | | **12 910** | **9 525** |
| **Hänförligt till** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 12 910 | 9 525 |

20240710009843

AMARON

# Koncernens rapport över finansiell ställning

| tkr | not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 | 377 100 | 211 000 |
| Nyttjanderättstillgångar | 7 | 149 | 303 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **377 249** | **211 303** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kundfordringar | 8 | 248 | 245 |
| Övriga fordringar | | 5 296 | 3 383 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 8 | 32 |
| Likvida medel | | 17 395 | 19 676 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **22 947** | **23 336** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **400 196** | **234 639** |

20240710009844

AMARON

# Koncernens rapport över finansiell ställning

**SKULDER OCH EGET KAPITAL**

| tkr | not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 10 | | |
| Aktiekapital | | 1 291 | 1 291 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 205 217 | 117 944 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 13 013 | 12 103 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **219 521** | **131 338** |
| **Summa eget kapital** | | **219 521** | **131 338** |
| ***Långfristiga skulder*** | 11 | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 3 966 | 1 359 |
| Räntebärande skulder | 15 | 53 502 | 68 690 |
| Leasingskulder | 15 | | 158 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 57 468 | 70 207 |
| **Kortfristiga skulder** | **11** | | |
| Räntebärande skulder | | 103 300 | 30 610 |
| Leverantörsskulder | 15 | 1 469 | 383 |
| Skulder till koncernföretag | | 12 526 | |
| Skatteskulder | 15 | 1 915 | 243 |
| Leasingskulder | | 155 | 151 |
| Övriga skulder | | 1 025 | 1 567 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 817 | 140 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **123 207** | **33 094** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **400 196** | **234 639** |

20240710009845

AMARON

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

| tkr | not | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2022-01-01** | **10** | **754** | **71 380** | **2 578** | **74 712** |
| **Summa totalresultat** | | | | **9 525** | **9 525** |
| Nyemission | | 537 | 53 182 | | 53 719 |
| Kostnader för anskaffning av kapital | | | - 6 618 | | - 6 618 |
| Förvärvat | | | | | |
| Utdelning | | | | | - |
| **Summa transaktioner med moderbolagets ägare** | | **537** | **46 564** | **-** | **47 101** |
| **Eget kapital 2023-01-01** | **10** | **1 291** | **117 944** | **12 103** | **131 338** |
| **Summa totalresultat** | | | | **12 910** | 12 910 |
| Aktieägartillskott | | | 89 500 | | 89 500 |
| Kostnader för anskaffning av kapital | | | - 2 227 | | - 2 227 |
| Förvärvat | | | | | |
| Utdelning | | | | - 12 000 | - 12 000 |
| **Summa transaktioner med moderbolagets ägare** | | **-** | **87 273** | **- 12 000** | **75 273** |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **10** | **1 291** | **205 217** | **13 013** | **219 521** |

20240710009846

# Koncernens rapport över kassaflöden

| Tkr | 2023<br>12 mån<br>Jan-Dec | 2022<br>12 mån<br>Jan-Dec |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Resultat före skatt | 16 852 | 12 252 |
| Betald skatt | 341 | -217 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | -9 030 | -6 711 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **8 163** | **5 324** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -1 892 | -1 694 |
| Förändring av rörelseskulder | 15 747 | -437 |
| **Summa förändring av rörelsekapital** | **13 855** | **-2 131** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **22 018** | **3 193** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av och investeringar i fastigheter | -157 074 | -73 829 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-157 074** | **-73 829** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Nyupplåning räntebärande skulder | 57 502 | 34 000 |
| Utdelning | -12 000 | - |
| Nyemission/Aktieägartillskott | 87 273 | 45 383 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **132 775** | **79 383** |
| **Periodens kassaflöde** | **-2 281** | **8 747** |
| Ingående likvida medel | 19 676 | 10 929 |
| **Utgående likvida medel** | **17 395** | **19 676** |

20240710009847

# Resultaträkning Moderbolaget

| tkr | | jan-dec 2023 | jan-dec 2022 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter mm** | | | |
| Nettoomsättning | | 2 400 | 1 753 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **2 400** | **1 753** |
| | | | |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 3,4 | -3 888 | -2 543 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-3 888** | **-2 543** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **-1 488** | **-790** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 | - |
| Ränteintäkter från koncernföretag | | 5 378 | 2 787 |
| Räntekostnader till koncernföretag | | -20 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 660 | -1 636 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **233** | **361** |
| | | | |
| ***Bokslutsdispositioner*** | | **-212** | **350** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **21** | **711** |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 5 | - | - |
| Uppskjuten skatt | 5 | - | -147 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **21** | **564** |

20240710009848

# Balansräkning Moderbolag

**TILLGÅNGAR**

| tkr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 | 74 066 | 25 270 |
| Långfristig fordran koncernföretag | 14 | 215 335 | 160 963 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **289 401** | **289 401** |
| Uppskjutna skattefordringar | | 1 571 | 1 571 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **290 972** | **187 804** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 655 | 2 969 |
| Övriga fordringar | 9 | 3 946 | 2 825 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 919 | 52 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **10 520** | **5 846** |
| **Kassa och bank** | | **1 714** | **10 052** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **12 234** | **15 898** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **303 206** | **203 702** |

20240710009849

# Balansräkning Moderbolag

| EGET KAPITAL OCH SKULDER<br>tkr | not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital** | **10** | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 1 291 | 1 291 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 291** | **1 291** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 115 718 | 117 944 |
| Balanserad vinst | | 78 062 | -2 |
| Periodens resultat | | 21 | 564 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **193 801** | **118 506** |
| | | | |
| **Summa eget kapital** | | **195 092** | **119 797** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 34 000 | 68 690 |
| Övriga långfristiga skulder | | - | - |
| **Summa långfristiga skulder** | | **34 000** | **68 690** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 57 050 | 15 000 |
| Leverantörsskulder | | 337 | 155 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | | 16 603 | |
| Övriga skulder | | 43 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 81 | 60 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **74 114** | **15 215** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **303 206** | **203 702** |

20240710009850

# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| tkr | Aktie-kapital | Överkurs-fond | Balanserad vinst | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2022-01-01** | **754** | **71 380** | **0** | **-2** | **72 132** |
| **Årets resultat** | | | | **564** | **564** |
| Nyemission/bildande | 537 | 46 564 | | | 47 101 |
| Omföring | | | | | 0 |
| Utdelning | | | | | 0 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **537** | **46 564** | **0** | **0** | **47 101** |
| **Eget kapital 2023-01-01** | **1 291** | **117 944** | **0** | **562** | **119 797** |
| **Årets resultat** | | | | **21** | **21** |
| Aktieägartillskott | | | 89 500 | | **89 500** |
| Kostnader för anskaffning av kapital | | -2 226 | | | **-2 226** |
| Nyemission | | | | | **0** |
| Omföring | | | 562 | -562 | 0 |
| Utdelning | | | -12 000 | | -12 000 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | **0** | **-2 226** | **78 062** | **-562** | **75 274** |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **1 291** | **115 718** | **78 062** | **21** | **195 092** |

20240710009851

# Moderbolagets kassaflödesanalys

| tkr | Not | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | 21 | 711 |
| Betald inkomstskatt | | - | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | 21 | 711 |
| | | | |
| **Förändring i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | -4 674 | -4 173 |
| Förändring av rörelseskulder | | 16 849 | -79 |
| **Summa förändring av rörelsekapital** | | **12 175** | **-- 4 252** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **12 196** | **-3 541** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| | | | |
| Förvärv av och investeringar i aktier i koncernföretag | | -48 795 | -3 486 |
| Förändring finansiella tillgångar | | -54 371 | -68 701 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-103 166** | **-72 187** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyupptagning räntebärande skulder | | 7 360 | 34 000 |
| Nyemission/Aktieägartillskott | | 87 272 | 45 383 |
| Utdelning | | -12 000 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **82 632** | **79 383** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **-8 338** | **3 655** |
| Ingående likvida medel | | 10 052 | 6 397 |
| **Utgående likvida medel** | | **1 714** | **10 052** |

20240710009852

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Allmän information**

Amaron Real Estate AB, org.nr. 559303-1510, har sitt säte i Malmö, Skåne län. Huvudkontorets adress är Södergatan 28 211 34 Malmö. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. De finansiella rapporterna har godkänts för utfärdande av styrelsen den 14 juni 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 18 juni 2024.

Detta är koncernens första årsredovisning i enlighet med IFRS och koncernen har tillämpat IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

**Grunder för rapporternas upprättande**

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om inte annat anges. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet.

**Överensstämmelse med lag och normgivning**

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC), ÅRL. Vidare tillämpar koncernen RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

**Ändrade redovisningsprinciper**

Ett antal nya och ändrade IFRS har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Nedan beskrivs de IFRS som kan komma att påverka koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Övriga nya eller ändrade standarder eller tolkningar som IASB har publicerat förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

**Leasing**

Under hösten 2017 antogs IFRS 16 Leasingavtal av EU. Amaron Real Estates intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat. Däremot sker betydande förändringar i regelverket för leasetagare.

20240710009853

Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingskuld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingskulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingskulden. Standarden undantar leasingavtal med en leasingperiod understigande 12 månader (korttidsleasingavtal) och leasingavtal avseende tillgångar som har ett lågt värde.

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasingtagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har ett fåtal finansiella leasingavtal som uppgår till försumbara belopp, varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

**Lättnadsregler**

- Korttidsleasingavtal

Ett korttidsleasingavtal är ett leasingavtal med en leasingperiod som är kortare än 12 månader från starten av leasingperioden. Ett leasingavtal som innehåller en köpoption kan inte klassificeras som ett korttidsleasingavtal. Koncernen har valt att tillämpa denna lättnadsregel.

- Leasingavtal av mindre värde

Leasingavtal av mindre värde är ett leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Bedömningen görs utifrån värdet på tillgången när den är ny oavsett tillgångens värde. Leasingavtal av mindre värde definieras utifrån den underliggande tillgångens värde på 5 000 USD. Koncernen har valt att tillämpa denna lättnadsregel.

- Leasingkomponenter och icke-leasingkomponenter

Enligt huvudregeln i IFRS 16 ska icke-leasingkomponenter redovisas separat från leasingkomponenten och kostnadsföras i resultaträkningen. Dock kan en leasetagare välja att inte separera icke-leasingkomponenter från leasingkomponenten och detta val görs baserat på tillgångsslag. Koncernen har valt att tillämpa denna lättnadsregel.

**Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Not 5, 6, 11, 12, och 13 innehåller bedömningar och antaganden.

**Koncernredovisning**

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i

20240710009854

företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhölls ingår i koncernens egna kapital.
Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

**Tillgångsförvärv**

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värdering och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

**Rörelseförvärv**

Endast i undantagsfall kommer koncernens förvärv att vara av typen rörelseförvärv. Detta eftersom koncernens huvudsakliga förvärv har varit och kommer att vara fastighetsköp.

**Rapport över kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i koncernens rapport över finansiell ställning.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna kommer baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod.
Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder.
Inventarier, verktyg och maskiner 5-20 år.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och RFR 2. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med

20240710009855

hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

## Not 2 Hyresintäkter

**Intäktsredovisning**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

| Kontraktsförfallostruktur | Antal kontrakt | Kontraktsårsvärde (msek) | Andel av värdet |
|---|---|---|---|
| 2024 | 2 | 1,1 | 4% |
| 2025 | 6 | 4,2 | 16% |
| 2026 | 3 | 5,1 | 19% |
| 2027 | 3 | 7,7 | 29% |
| 2028+ | 2 | 8,4 | 32% |
| **Summa** | **16** | **26,5** | **100%** |

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och utdebiterade serviceintäkter. Hyresintäkterna uppgick till 19 016 tkr och serviceintäkterna till 2 096 tkr. Förfallostrukturen för hyresintäkterna beskrivs i ovanstående tabell. Samtliga hyresavtal regleras efter ändringar i KPI, förändringar i KPI påverkar med mellan 75-100%. Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga.

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **PwC** | | | | |
| Revisionsuppdrag | 546 | 311 | 496 | 213 |
| Skatterådgivning | | | | |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 47 | | 47 | |
| **Koncernen totalt** | **593** | **311** | **543** | **213** |

20240710009856

## Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Rörelsens kostnader** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Underentreprenörer fastighetsservice | 109 | 128 | - | - |
| Reparation och underhåll | 973 | 446 | - | - |
| Fastighetsskatt och tomträttsavgäld | 521 | 559 | - | - |
| El, värme, va | 1 232 | 1 053 | - | - |
| Övriga fastighetskostnader | 367 | | - | - |
| **Summa** | **3 202** | **2 186** | **-** | **-** |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| **Central administration** | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Personalkostnader | 1307 | - | 201 | - |
| IT, reklam- och lokalkostnader | 937 | 469 | 661 | 466 |
| Revisionsarvoden | 593 | 308 | 543 | 213 |
| Avskrivningar | 148 | 151 | - | 706 |
| Övriga kostnader | 1 729 | 2036 | 2 483 | 1864 |
| **Summa** | **4 713** | **2 964** | **3 888** | **3 249** |

## Not 5 Skatter

**Inkomstskatter**

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet. Uppskjuten skatt, vilken för närvarande uppgår till 20,6%, beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 20,6.

20240710009857

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilket de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till förvärv, uppförande eller tillverkning av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa och förbereda tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten "Finansiella kostnader".

**Koncernens resultaträkning**

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Skatteberäkning i koncernen** | **Underlag Aktuell skatt** | **Underlag Uppskjuten skatt** | **Underlag Aktuell skatt** | **Underlag Uppskjuten skatt** |
| Resultat före skatt | 16 852 | | 12 252 | |
| Skattemässiga avskrivningar | -3 814 | 3 814 | -3 291 | 3 291 |
| Ej skattepliktig orealiserad värdeförändring fastigheter | -9 026 | 9 026 | -6 671 | 6 671 |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter | -6 | | -1 | |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | 11 | | 29 | |
| Övriga skattemässiga justeringar | -28 | -165 | 50 | 908 |
| **Summa underlag från rörelsen** | **3 989** | **12 675** | **2 368** | **10 870** |
| Utnyttjande av balanserade underskott | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Effekt ränteavdragsregler | 2 471 | | | |
| Justering för effekter sålda fastigheter | | | | |
| **Summa skattepliktigt resultat** | **6 460** | **12 675** | **2 368** | **10 870** |
| **Aktuell skatt/Uppskjuten skatt** | **-1 331** | **-2 611** | **-488** | **-2 239** |
| | -1 331 | -2 611 | | |

**Koncernens balansräkning**

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Underlag** | **Skatt** | **Underlag** | **Skatt** |
| **UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN** | | | | |
| **Temporär skillnad till följd av underskottsavdrag inkomstskatt** | | | | |
| Vid årets ingång | 7 624 | 1 571 | 0 | 0 |
| Förändring under året | | 0 | 7 624 | 1 571 |
| **Vid årets utgång** | **7 624** | **1 571** | **7 624** | **1 571** |
| **UPPSKJUTEN SKATTESKULD** | | | | |
| **Temporär skillnad till följd av värdering till verkligt värde** | | | | |
| Vid årets ingång | 13 273 | 2 734 | 0 | 0 |
| Förändring under året | 12 673 | 2 611 | 13 273 | 2 734 |
| Effekt ändrad skattesats | | | | |

20240710098S8

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Vid årets utgång** | **25 946** | **5 345** | **13 273** | **2 734** |

| **Temporära skillnader periodiseringsfonder** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets ingång | 680 | 140 | 1 376 | 283 |
| Förändring under året | | 0 | -696 | -143 |
| Effekt ändrad skattesats | | | | |
| **Vid årets utgång** | **680** | **140** | **680** | **140** |

| **Temporära skillnader överavskrivningar** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets ingång | 271 | 56 | 310 | 64 |
| Förändring under året | -19 | -4 | -39 | -8 |
| Effekt ändrad skattesats | | | | |
| **Vid årets utgång** | **252** | **52** | **271** | **56** |

| **Totalt uppskjuten skatteskuld** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets ingång | 14 224 | 2 930 | 1 686 | 347 |
| Förändring under året | 12 654 | 2 607 | 12 538 | 2 583 |
| Effekt ändrad skattesats | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång** | **26 878** | **5 537** | **14 224** | **2 930** |

| | | |
|---|---|---|
| **Uppskjuten skattefordran vid årets utgång** | 1 571 | 1 571 |
| **Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång** | -5 537 | -2 930 |
| **Redovisas netto i balansräkningen som uppskjuten skatteskuld (-)** | -3 966 | -1 359 |

| **Moderbolaget** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 21 | 711 |
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 0 | -147 |
| **Resultat efter skatt** | **21** | 564 |

20240710009859

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

**Förvaltningsfastigheter**

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras lånekostnaden.

| (Tkr) | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|---|---|
| **Verkligt värde per 1 januari** | **211 000** | **130 500** |
| Förvärv | 153 421 | 72 000 |
| Investeringar | 3 653 | 1 829 |
| Försäljningar | | |
| Värdeförändringar | 9 026 | 6 671 |
| **Verkligt värde vid periodens utgång** | **377 100** | **211 000** |

Amaron har valt att, enligt IAS 40, redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Varje kvartal genomförs en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet genom en tioårig kassaflödesmodell.

**Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter**

Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

**Direktavkastningskrav och real tillväxt**

De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet i modellen, är intjäningsförmåga och direktavkastningskrav. Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad. Drift- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger realräntan och riskpremien för den enskilda fastigheten. Riskpremien för enskilda fastigheter bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgästsstruktur. Direktavkastningskravet är fastighetens normaliserade driftsöverskott dividerat med marknadsvärdet. Som kalkylränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation.

20240710009860

**Beräkning**

När alla variabler fastställts utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande nio årens driftsöverskott i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det tionde årets driftsöverskott i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjade byggrätter. Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet.

**Sammanställning**

En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. I beräkningar av verkligt värde enligt ovan beskrivna modell ingår olika bedömningsfaktorer som innehåller viss grad av osäkerhet. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter, vilket gjordes senast i december 2023.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde varje år genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar.

Fastighetsvärderingar är estimat som bygger på vedertagna principer baserade på vissa antaganden. Värderingen innehåller således naturligt en osäkerhet i gjorda antaganden. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras genom löpande arbete med värderingen samt genom utvärdering av genomförda försäljningar i egen och andras fastighetsportföljer.
Vanligtvis visas marknadsvärdet övergripande i ett värdeintervall om +/-5—10 procent för att visa osäkerheten kring antaganden. Det redovisade fastighetsvärdet per 2023-12-31 uppgår till 377 Mkr. Med ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent påverkas detta värde med ca 19 mkr och vid +/-10 procent påverkas värdet med ca 38 mkr.

| Känslighetsanalys | | | Värdeförändring | |
|---|---|---|---|---|
| | enhet | data | tkr | % |
| Marknadshyra för lokaler | % | +10 | 28 946 | 8 |
| Vakansgrad | %-enheter | +10 | -44 935 | -12 |
| Drift & underhåll | % | +10 | -4 562 | -1 |
| Inflation | %-enheter | +1 | 30 563 | 8 |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut | % | +10 | -36 905 | -10 |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut | % | -10 | 45 600 | 12 |

20240710009861

## Not 7 Nyttjanderättstillgång

| Nyttjanderättstillgångar | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **Ingående balans** | **303** | - | - | - |
| Investeringar/försäljningar | -154 | 303 | - | - |
| **Utgående balans** | **149** | **303** | - | - |
| | | | | |
| **Avser** | | | | |
| Hyresavtal | | | | 149 |
| | | | | 149 |

## Not 8 Kundfordringar

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| tkr | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Kundfordringar | 248 | 245 | - | - |
| Reservering för osäkra fordringar | | | - | - |
| Summa | 248 | 245 | - | - |
| | | | | |
| **Åldersfördelning kundfordringar (tkr)** | | | | |
| Ej förfallna | - | 245 | - | - |
| 0-30 dagar | 163 | - | - | - |
| 31-60 dagar | - | - | - | - |
| 61-90 dagar | 85 | - | - | - |
| >90 dagar | - | - | - | - |
| | 248 | 245 | - | - |

20240710009862

## Not 9 Övriga Fordringar

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| tkr | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Mervärdesskatt och övriga skattefordringar | 5 073 | 3 072 | 3 837 | 2 760 |
| Övriga Fordringar | 223 | 311 | 109 | 116 |
| Summa | 5 296 | 3 383 | 3 946 | 2 876 |

## Not 10 Eget Kapital

Poster i eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2023 fördelat på 12 909 registrerade stamaktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger. Några potentiella aktier, t ex konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, s k preferensaktier.

| **Aktiekapitalets förändring** | **ÅR** | **Antal aktier** | **Kvotvärde /aktie** | **Aktiekapital, kr** |
|---|---|---|---|---|
| Bildande | 2021 | 500 | 100,0 | 50 000 |
| Nyemission | 2021 | 7 037 | 100,0 | 703 700 |
| Nyemission | 2022 | 5 372 | 100,0 | 537 200 |
| **Vid årets slut** | **2023-12-31** | **12 909** | **100,0** | **1 290 900** |

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras

20240710009863

om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

## Not 11 Finansiella instrument

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Amaron Real Estate blir part i ett avtal. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiseras, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld, eller del av en finansiell skuld, tas bort från balansräkningen, när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläckts. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolag tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolag värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

**Finansiella tillgångar**

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde e verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

20240710009864

Koncernens tillgångar i form av skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.
Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Koncernens tillgångar i form av Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet.
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

**Bedömningar och nedskrivningar**

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas betalas in. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt.
Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt. För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på kreditkarakteristika och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Konstaterade förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.
För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar analyserats utifrån grupperingen kundtyp och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Detta bedöms ha utförts i tillräcklig utsträckning för att kunna bedöma att eventuell avvikelse från nuvarande reserveringsmodell ej skulle kunna bli materiell i ett väsentlighetsperspektiv.

**Finansiella skulder**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.
**Moderbolagets redovisningsprinciper**
Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 om att inte tillämpa IFRS 9.
Finansiella instrument: Redovisning och värdering för redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas anskaffningsvärden enligt ÅRL.

20240710009865

Väsentlig kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar för vilka dotterbolagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning.

Finansiella instrument IFRS 9 skall i moderbolaget även appliceras på koncerninterna fordringar och skulder. Då marknadsvärde på de underliggande tillgångarna i dotterföretagen till betydande utsträckning överstiger bokfört värde, har ingen förlustriskreservering gjorts på koncerninterna mellanhavande. Denna bedömning uppdateras till varje ny redovisningsperiod och sätts i relation till då rådande marknadsläge.

**Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder i koncernen**

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet** | **Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet** |
| Långfristig fordran | | - | | - |
| Kundfordringar | 248 | - | 8 430 | - |
| Räntederivat | - | - | - | |
| Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader | 8 | - | 28 | - |
| Övriga fordringar | 5 296 | - | 1 255 | - |
| Likvida medel | 17 395 | - | 19 676 | - |
| **Summa** | **22 947** | **0** | **29 389** | **0** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 53 502 | - | 99 300 | - |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 103 300 | - | | - |
| Leverantörsskulder | 1 469 | - | 2 556 | - |
| Övriga skulder | 15 621 | - | 2 180 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 817 | - | 3 685 | - |
| **Summa** | 176 709 | - | 107 721 | - |

20240710009866

Amaron's övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder utgörs övervägande av fordringar och skulder med rörlig ränta, därmed bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

## Not 12 Ställda säkerheter

**Avsättningar och eventualförpliktelser**

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **Ställda säkerheter** | | | | |
| Fastighetsinteckningar 1) | **158 200** | **63 000** | **81 000** | |
| **Summa Ställda säkerheter** | **158 200** | **63 000** | **81 000** | **0** |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **Eventualförpliktelser** | | | | |
| Borgensförbindelser | 75 900 | 25 245 | 75 900 | 25 245 |
| **Summa eventualförpliktelser** | **75 900** | **25 245** | **75 900** | **25 245** |

1) Avser ställda säkerheter för krediter i Swedbank och Svenska Handelsbanken

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av de redovisade nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

20240710009867

## Not 13 Andelar i koncernföretag

**Innehav i dotterföretag och intresseföretag samt andra långfristiga värdepappersinnehav**

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och övriga företag, värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos dotterföretaget och aktiveras som aktier i dotterföretag hos moderföretaget, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, d v s som bokslutsdisposition.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | | | |
| Vid årets början | 25 270 | 21 784 | 25 270 | 21 784 |
| Förvärv | 83 247 | 3 486 | 48 796 | 3 486 |
| Försäljningar | - | - | - | - |
| **Redovisat värde vid periodens slut** | **108 517** | **25 270** | **74 066** | **25 270** |

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

| **Direktägda dotterbolag** | **Org.nr.** | **Säte** | **Kapital-andel** | **Bokfört värde (tkr)** |
|---|---|---|---|---|
| Amaron Diabasen 9 AB | 556759-3404 | Malmö | 100% | 476 |
| Amaron Stenen 6 AB | 556817-8163 | Malmö | 100% | 862 |
| Amaron Kalkstenen 9 AB | 559341-9681 | Malmö | 100% | 716 |
| Amaron Skurup 51:86 AB | 556842-7636 | Malmö | 100% | 21 617 |
| Amaron Trelleborg Trucken 1 AB | 556888-2012 | Malmö | 100% | 1 582 |
| Amaron Property Management AB | 559412-3316 | Malmö | 100% | 1 275 |
| Amaron Vägstekeln 1 AB | 559404-0551 | Malmö | 100% | 21 625 |
| Amaron Holding 102 AB | 559445-9694 | Malmö | 100% | 1 202 |
| Amaron Åstorp Traversen 2 AB | 559387-0453 | Malmö | 100% | 24 711 |
| **Summa** | | | | **74 066** |

20240710009868

Övriga indirektägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

| Andelar koncernföretag | Org.nr. | Säte | Kapital-andel | Bokfört värde (tkr) |
|---|---|---|---|---|
| Amaron Sunnanå 6:30 AB | 556588-7212 | Malmö | 100% | 34 450 |
| **Summa** | | | | **34 450** |

## Not 14 Fordringar på koncernbolag

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ingående anskaffningsvärde | - | - | 163 932 | 93 377 |
| Tillkommande / avgående | - | - | 54 058 | 70 555 |
| **Utgående redovisat värde** | **-** | **-** | **217 990** | **163 932** |

## Not 15 Skulder

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | **2023** | **2022** | **2023** | **2022** |
| Ej räntebärande skulder som förfaller | | | | |
| inom ett år efter balansdagen | | | | |
| mellan ett till fem år efter balansdagen | | | | |
| Räntebärande skulder som förfaller | | | | |
| inom mindre än en månad efter balansdagen | | 15 000 | | 15 000 |
| inom en till tre månader efter balansdagen | 14 000 | | 10 050 | |
| inom ett år efter balansdagen | 89 300 | 15 610 | 47 000 | |
| mellan ett till fem år efter balansdagen | 53 502 | 68 690 | 34 000 | 68 690 |
| senare än fem år efter balansdagen | | | | |
| **Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld** | **156 802** | **99 300** | **91 050** | **83 690** |

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december 2023 till 1,29 år. Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 5,33 procent.

20240710009869

## Not 16 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Tkr | 2022-12-31 | Kassaflöde | | Ej kassaflöde | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Nya lån | Amortering | Omklassificering | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 68 690 | 19 600 | -98 | -34 690 | 53 502 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 30 610 | 38 000 | 0 | 34 690 | 103 300 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **99 300** | **57 600** | **-98** | **0** | **156 802** |

En medveten strategi från koncernens ledning är att löpande omförhandla våra bankkrediter för att söka bästa möjliga avkastning till moderbolagets ägare. Ledningen kommer under 2024 att fortsätta detta arbete och skapa de bästa förutsättningarna för högre avkastning i koncernens fastighetsbestånd.

## Not 17 Närståenderelationer

Koncernen står under bestämmande inflytande från Amaron Real Estate Fund (E) AB (58 procent av rösterna) respektive Amaron Real Estate Fund (D) AB (42 procent av rösterna) som gemensamt innehar 100 procent av rösterna i moderbolaget Amaron Real Estate AB. Övergripande moderbolag i koncernen är Amaron Holding AB. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 13.

Amaron Real Estate AB's försäljning under 2023 avser endast transaktioner med sina respektive dotterbolag. Bolagets ränteintäkter avser intäkter relaterade till de långfristiga fordringarna på koncernföretag i Not 14.

## Not 18 Finansiella risker och finansiella riktlinjer

Amaron Real Estate AB är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

**Finansiella riktlinjer**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses refinansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, prisrisk och kreditrisk. Bolagets styrelse

20240710009870

anger riktlinjer för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från riktlinjerna kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernmoderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

**Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att Amaron Real Estate AB inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Amaron Real Estate AB arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån då tillgången till extern finansiering är ett nödvändigt inslag i Bolagets verksamhet. Utöver finansiering via upptagande av externa lån hade ägarna av Bolagets moderbolag skriftligen och oåterkalleligen förbundit sig att tillskjuta kontanta medel till Amaron Real Estate AB:s moderbolag, i syfte att sådana tillskjutna medel ska komma Amaron Real Estate AB till godo närhelst Bolagets styrelse gör bedömningen att behov av ytterligare kontanta medel i Bolagets verksamhet föreligger. Vid utgången av 2023 uppgick summan av sådana oåterkalleliga kapitalåtaganden till 89 586 475 kr, något som på ett väsentligt sätt reducerar Bolagets refinansieringsrisk.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per balansdagen uppgick Amaron Real Estate AB likvida medel till 17,4 Mkr (19,7).

**Ränterisk**

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj.
Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/— 1% uppgår till 1,6 Mkr. Koncernen använder sig i nuläget inte av några räntederivat.

**Kreditrisk**

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Då hyra erhålls i förskott elimineras en stor del av den potentiella kreditrisken hos slutkund.

20240710009871

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan.

Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Amaron Real Estate AB skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.
Effekten av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen väsentlig reservering gjorts, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej påverkats väsentligt.

## Not 19 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Under februari ingick Amaron avtal för att förvärva en fastighet på Gastelyckan i Lund. Fastigheten ligger strategisk nära bolagets andra fastigheter i området.

## Not 20 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat och överkursfond | 193 780 599 |
| Årets resultat | 20 630 |
| **Summa** | **193 801 228** |

| | |
|---|---|
| I ny räkning balanseras | 193 801 228 |
| **Summa** | **193 801 228** |

Per den sista december 2023 uppgick antalet registrerade aktier i Amaron Real Estate AB till 12 909.

20240710009872

## AMARON REAL ESTATE AB, 559303-1510

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamheten, beskrivningar väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernårsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 14 juni 2024. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer bli föremål för fastställelse på årsstämma den 18 juni 2024.

Malmö

| | |
|---|---|
| Thomas Enckell<br>Styrelseordförande | Martin Mildner<br>Styrelseledamot, VD |
| Peter Olsson<br>Styrelseledamot | Stefan Wilhelmson<br>Styrelseledamot |

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

20240710009873

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport. För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Peter Olsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-14 14:04:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: 0df122f1976f4c3dbe000f6a9b4f2401

## Underskrift 2

Namn: Stefan Wilhelmson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-14 14:05:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 16fc039a5747460e9ba230a0eb654945

## Underskrift 3

Namn: Thomas Enckell
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-14 14:40:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9edcbda2bbdd486a8b0ef5010614aa57

## Underskrift 4

Namn: Martin Mildner
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-14 15:28:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: 758823d30554408b8be1e74df1d71993

## Underskrift 5

Namn: Carl Fogelberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-14 16:17:57 GMT+02:00
Transaktions-ID: d429ff7e3c0b4ff0a162538f45ccfe9a

20240710009874

pwc

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Amaron Real Estate AB, org.nr 559303-1510

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Amaron Real Estate AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisionssed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20240710009875

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amaron Real Estate AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2024-06-14 14:14:05 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL FOGELBERG — Datum

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240710009876