

# Årsredovisning

för

## Amaron Real Estate AB

559303-1510

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Amaron Real Estate AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-07-02

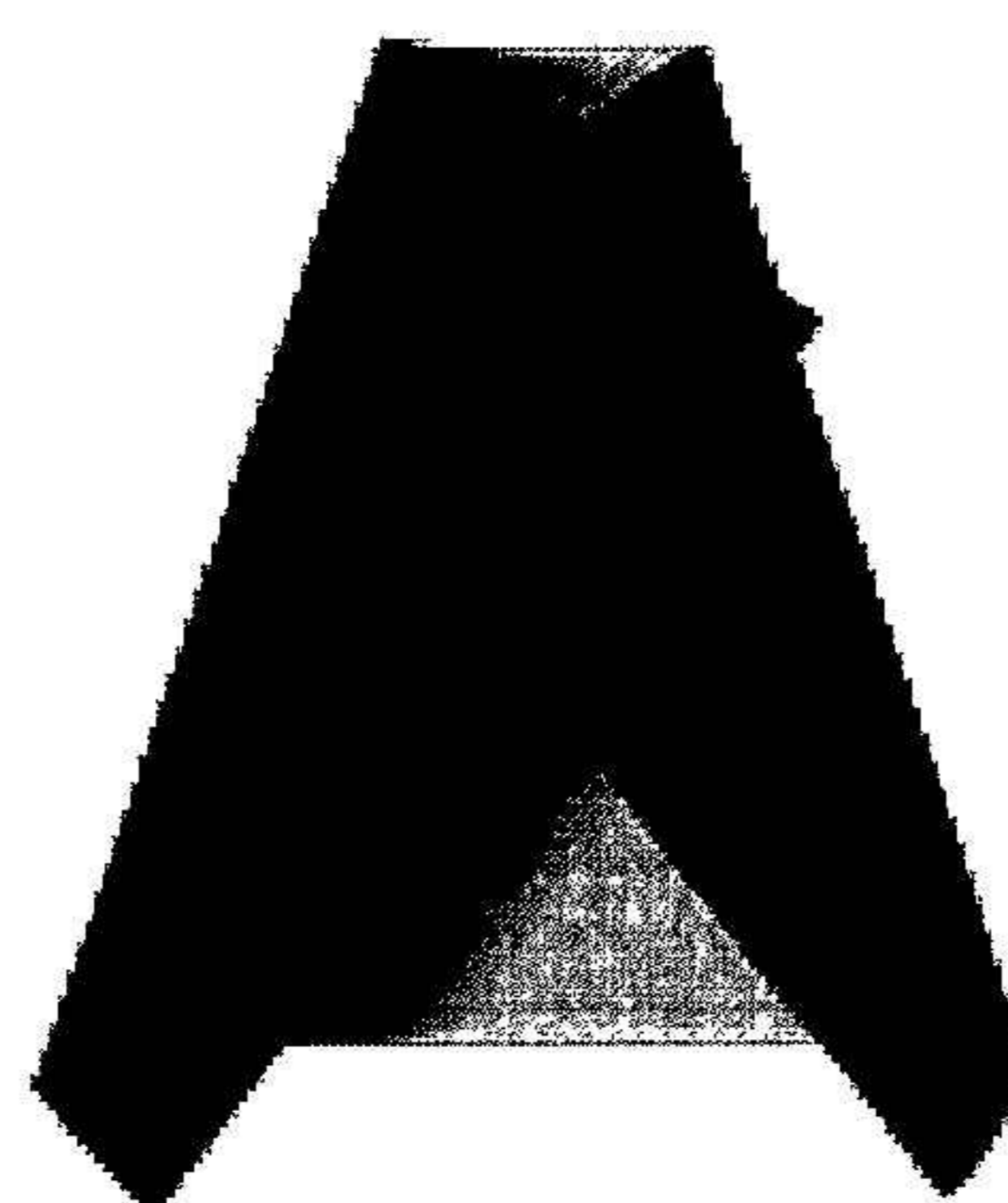


Stefan Wilhelmson

# AMARON REAL ESTATE AB

Organisationsnummer 559303-1510

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2024



AMARON

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultatet	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över finansiell ställning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Resultaträkning Moderbolaget	14
Balansräkning Moderbolaget	15
Balansräkning Moderbolaget	16
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	17
Moderbolagets kassaflödesanalys	18
Noter	19
Årsredovisningens undertecknande	39

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Amaron Real Estate AB, org.nr. 559303-1510, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2024.

### 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 2024 hade portföljen ett värde på 415,8 miljoner kronor och en area på 33,2 tkvm fördelat på åtta fastigheter. Värderingarna utfördes av en extern värderare som är auktoriserad av Samhällsbyggarna.

### Transaktioner

Under 2024 genomförde vi en fastighetstransaktion som ytterligare stärker vår närvaro i södra Sverige. Vi förvärvade fastigheten Dioriten 2 i Lund, med en total uthyrningsbar yta om 2 102 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd och har tre stabila hyresgäster, vilket skapar ett starkt kassaflöde och bidrar till en väl diversifierad hyresgästmix.

Detta förvärv ligger i linje med vår strategi att investera i attraktiva och etablerade lägen med goda förutsättningar för långsiktig värdetillväxt. Lund är en expansiv region med stark tillväxt inom både forskning, utbildning och näringsliv, vilket gör denna investering extra intressant ur ett långsiktigt perspektiv.

### Finansiering

Vid utgången av 2024 uppgick Amarons tillgångar till 434,5 mkr (399,9 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 kostandseffektiv 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 slutet 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 2024 till 8,6 mkr (5,7 mkr). Vid årsskiftet uppgick koncernens räntetäckningsgrad till 3,2 gånger jämfört med 2,4 året innan.

### **Eget kapital**

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 246,6 mkr (219,5 mkr) motsvarande en soliditet på 57 procent (55 procent) att jämföras med riskbegränsningen om lägst 30 procent. Under året har det egna kapitalet påverkats positivt genom tillskott som bolagets ägare gjort i samband med förvärvet av Dioriten 2, samt genom årets resultat.

### **Räntebärande skulder**

Vid årsskiftet uppgick koncernens räntebärande skulder till 170,5 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,0 procent (41,6 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 förse med finansiell information såsom delårsrapporter och årsredovisningar. Som säkerhet lämnar koncernen pant i fastigheterna.

### **Kapitalbindning och räntebindning**

Vid utgången av 2024 uppgick koncernens långfristiga räntebärande skulder till 169,7 mkr (54 mkr) vilket motsvarar 99,3 procent av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 mkr (103 mkr) vilket motsvarar 0,5 (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 inga lån i låneportföljen refinansieras enligt gällande låneavtal. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,94 år (1,29 år).

## Likvida medel

Amarons likvida medel uppgick till 14,9 mkr (17 mkr) vid årsskiftet.

## Värdering

Vid årets utgång uppgick fastigheternas marknadsvärde till 415 800 tkr jämfört med utgången av föregående år då marknadsvärdet uppgick till 377 100 tkr. Årets förändring inkluderar förvärv om 28 717 tkr, investeringar om -24 tkr samt värdeförändringar om 10 007 tkr.

(Tkr)	2024 jan-dec
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>377 100</b>
Förvärv	28 717
Investeringar	-24
Värdeförändringar	10 007
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>415 800</b>

## 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.

## 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 2024 externvärderats av auktoriserade fastighetsvärderare, Forum, som bedömt fastighetsvärdet till 415 800 tkr (377 100).

## 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.

#### 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).

## Nyckeltal, flerårsöversikt koncernen och moderbolaget, mkr

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	31,6	21,3	12,8	0,4
Res före skatt	24,4	16,9	12,3	3,3
Balansomslutning	433,9	400,2	234,6	143,4
Soliditet (%)*	56,8	54,9	56,0	52,1
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2,4	2,4	1,8	0
Res före skatt	9,8	0,21	0,7	0
Balansomslutning	296,7	303,2	203,7	122,1
Soliditet (%)*	71,6	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 2024 ägdes Amaron Real Estate AB utav de alternativa investeringsfonderna Amaron Commercial Real Estate Fund (D) AB, org.nr 559370-1468 (42% ägande) med säte i Stockholm samt Amaron Commercial 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.

## Förslag till vinstdisposition

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

Balanserat resultat och överkursfond	202 273 264
Årets resultat	8 781 012
<b>Summa</b>	<b>211 054 276</b>
Utdelning till aktieägare	6 000 000
I ny räkning balanseras	205 054 276
<b>Summa</b>	<b>211 054 276</b>

## Yttrande från styrelsen

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

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

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen inte påverkar Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Vid en samlad bedömning av Bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen att inga hinder föreligger för att genomföra den föreslagna utdelningen, i enlighet med styrelsens förslag.

### **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.

## Koncernens rapport över totalresultatet

tkr	not	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Hysesintäkter	2	31 555	21 321
<b>Totala intäkter</b>		<b>31 555</b>	<b>21 321</b>
Fastighetskostnader	4	-4 447	-3 202
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 108</b>	<b>18 119</b>
Central administration	3,5	-5 666	-4 713
Finansiella intäkter		605	158
Finansiella kostnader		-8 599	-5 738
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>13 448</b>	<b>7 826</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	6	10 007	9 026
Orealiserade värdeförändringar derivatainstrument		921	
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 376</b>	<b>16 852</b>
Aktuell skatt	5	-1 511	-1 331
Uppskjuten skatt	5	-4 184	-2 611
<b>Årets resultat</b>		<b>18 681</b>	<b>12 910</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>18 681</b>	<b>12 910</b>
<b>Hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		18 681	12 910

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	not	2024-12-31	2023-12-31
tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	415 800	377 100
Nyttjanderättstillgångar	7	0	149
Derivata		921	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>416 721</b>	<b>377 249</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	8	222	248
Fordringar hos koncernföretag	14	106	
Övriga fordringar	9	1 883	5 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67	8
Likvida medel		14 948	17 395
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 226</b>	<b>22 947</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>433 947</b>	<b>400 196</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

tkr	not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
Aktiekapital		1 291	1 291
Övrigt tillskjutet kapital		219 689	205 217
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		25 693	13 013
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>246 673</b>	<b>219 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>246 673</b>	<b>219 521</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Uppskjuten skatteskuld		8 150	3 966
Räntebärande skulder	15	169 684	53 502
Leasingskulder	15		
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>177 834</b>	<b>57 468</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	11		
Räntebärande skulder	16	767	103 300
Leverantörsskulder	15	924	1 469
Skulder till koncernföretag		2 987	12 526
Skatteskulder	15	648	1 915
Leasingskulder		0	155
Övriga skulder		1 061	1 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 053	2 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 440</b>	<b>123 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>433 947</b>	<b>400 196</b>

## 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 2023-01-01	10	1 291	117 944	12 103	131 338
<b>Summa totalresultat</b>				<b>12 910</b>	12 910
Aktieägartillskott			89 500		89 500
Kostnader för anskaffning av kapital			- 2 227		- 2 227
Förvärvat					
Utdelning				- 12 000	- 12 000
<b>Summa transaktioner med moderbolagets ägare</b>			<b>87 273</b>	<b>- 12 000</b>	<b>75 273</b>
Eget kapital 2024-01-01	10	1 291	205 217	13 013	219 521
<b>Summa totalresultat</b>				<b>18 681</b>	18 681
Aktieägartillskott			15 200		15 200
Kostnader för anskaffning av kapital			- 728	- 1	- 729
Förvärvat					
Utdelning				- 6 000	- 6 000
<b>Summa transaktioner med moderbolagets ägare</b>			<b>14 472</b>	<b>- 6 001</b>	<b>8 471</b>
Eget kapital 2024-12-31	10	1 291	219 689	25 693	246 673

## Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2024	2023
	12 mån Jan-Dec	12 mån Jan-Dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	24 376	16 852
Betald skatt	-2 778	341
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 19	-10 935	-9 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 663</b>	<b>8 163</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	3 274	-1 892
Förändring av rörelseskulder	-9 812	15 747
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-6 538</b>	<b>13 855</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 125</b>	<b>22 018</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-28 693	-157 074
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 693</b>	<b>-157 074</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupplåning räntebärande skulder	13 649	57 502
Utdelning	-6 000	-12 000
Nyemission/Aktieägartillskott	14 472	87 273
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>22 121</b>	<b>132 775</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 447</b>	<b>-2 281</b>
Ingående likvida medel	17 395	19 676
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>14 948</b>	<b>17 395</b>

## Resultaträkning Moderbolag

tkr		jan-dec 2024	jan-dec 2023
<b>Rörelsens intäkter mm</b>			
Nettoomsättning		2 400	2 400
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Personalkostnader		-75	
Övriga externa kostnader	3,4	-2 744	-3 888
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 819</b>	<b>-3 888</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-419</b>	<b>-1 488</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62	23
Ränteintäkter från koncernföretag		5 995	5 378
Räntekostnader till koncernföretag		-64	-20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 030	-3 660
Övriga finansiella intäkter		921	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 465</b>	<b>233</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>7 368</b>	<b>-212</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 833</b>	<b>21</b>
Skatt på årets resultat	5	0	0
Uppskjuten skatt	5	-1 052	0
<b>Årets resultat</b>		<b>8 781</b>	<b>21</b>

## Balansräkning Moderbolag

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
tkr			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	96 368	74 066
Långfristig fordran koncernföretag	14	190 164	215 335
Derivata		921	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>287 453</b>	<b>289 401</b>
Uppskjutna skattefordringar		518	1 571
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>287 971</b>	<b>290 972</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	14	4 280	2 655
Skattefordran		148	
Övriga fordringar	9	963	3 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 512	3 919
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 903</b>	<b>10 520</b>
Kassa och bank		1 820	1 714
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 723</b>	<b>12 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>296 694</b>	<b>303 206</b>

## Balansräkning Moderbolag

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
tkr	not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 291	1 291
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 291</b>	<b>1 291</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		114 989	115 718
Balanserad vinst		87 284	78 062
Periodens resultat		8 781	21
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>211 054</b>	<b>193 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>212 345</b>	<b>195 092</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	81 000	34 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16		57 050
Leverantörsskulder		52	337
Kortfristiga skulder till koncernföretag		3 173	16 603
Övriga skulder			43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124	81
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 349</b>	<b>74 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>296 694</b>	<b>303 206</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	1 291	117 944	0	562	119 797
<b>Årets resultat</b>				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
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>-2 226</b>	<b>78 062</b>	<b>-562</b>	<b>75 274</b>
Eget kapital 2024-01-01	1 291	115 718	78 062	21	195 092
<b>Årets resultat</b>				8 781	8 781
Aktieägartillskott			15 200		15 200
Kostnader för anskaffning av kapital		-729	1		-728
Nyemission					0
Omföring			21	-21	0
Utdelning			-6 000		-6 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>-729</b>	<b>9 222</b>	<b>-21</b>	<b>8 472</b>
Eget kapital 2024-12-31	1 291	114 989	87 284	8 781	212 345

## Moderbolagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		9 833	21
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>9 833</b>	<b>21</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		2 696	-4 674
Förändring av rörelseskulder		-13 713	16 849
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-11 017</b>	<b>12 175</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 184</b>	<b>12 196</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av och investeringar i aktier i koncernföretag		-22 302	-48 795
Förändring finansiella tillgångar		25 171	-54 371
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>2 869</b>	<b>-103 166</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagning räntebärande skulder			7 360
Amortering		-10 050	
Nyemission/Aktieägartillskott		14 471	87 272
Utdelning		-6 000	-12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 579</b>	<b>82 632</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>106</b>	<b>-8 338</b>
Ingående likvida medel		1 714	10 052
<b>Utgående likvida medel</b>		<b>1 820</b>	<b>1 714</b>

## 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 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. De finansiella rapporterna har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 juni 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 13 juni 2025.

#### 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.

Enligt den nya standarden ska leasetagare redovisa åtagandet att betala leasingavgifterna som en leasingkuld i balansräkningen. Rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden redovisas som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i resultatet liksom en ränta på leasingkulden. Erlagda leasingavgifter redovisas dels som betalning av ränta, dels som amortering av leasingkulden. 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 köption 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 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 erhöles 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 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 intäktsförs 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.

Kontraktsfälllostruktur	Antal kontrakt	Kontraktårsvärde (msek)	Andel av värdet
2025	1	1,4	4,6%
2026	4	5,7	18,6%
2027	7	11,3	36,8%
2028	4	3,2	10,4%
2029+	2	9,1	29,6%
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>30,7</b>	<b>100%</b>

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och utdebiterade serviceintäkter. Hyresintäkterna uppgick till 28 877 tkr och serviceintäkterna till 2 651 tkr. Fälllostrukturen 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

PwC	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	459	546	356	496
Skatterådgivning				
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	45	47	45	47
<b>Koncernen totalt</b>	<b>504</b>	<b>593</b>	<b>401</b>	<b>543</b>

## Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Rörelsens kostnader	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Underentreprenörer fastighetservice	153	109	-	-
Reparation och underhåll	1217	973	-	-
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	656	521	-	-
El, värme, va	1 541	1 232	-	-
Övriga fastighetskostnader	880	367	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 447</b>	<b>3 202</b>	-	-

Central administration	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	1712	1307	75	201
IT, reklam- och lokalkostnader	1427	937	579	661
Revisionsarvoden	504	593	401	543
Avskrivningar	149	148	-	-
Övriga kostnader	1 874	1 729	1 764	2 483
<b>Summa</b>	<b>5 666</b>	<b>4 714</b>	<b>2 819</b>	<b>3 888</b>

## 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 realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 20,6.

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

	2024		2023	
	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt
<b>Skatteberäkning i koncernen</b>				
Resultat före skatt	24 376		16 852	
Skattemässiga avskrivningar	-6 683	6 683	-3 814	3 814
Ej skattepliktig orealiserad värdeförändring fastigheter	-10 007	10 007	-9 026	9 026
Ej skattepliktig orealiserad värdeförändring derivata	-921	921		
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-20		-6	
Övriga ej avdragsgilla kostnader	53		11	
Övriga skattemässiga justeringar	530	-2 212	-28	-165
<b>Summa underlag från rörelsen</b>	<b>7 328</b>	<b>15 399</b>	<b>3 989</b>	<b>12 675</b>
Utnyttjande av balanserade underskott	-7 142	7 142	0	0
Effekt ränteavdragsregler	4 214		2 471	
Justering för effekter sålda fastigheter				
<b>Summa skattepliktigt resultat</b>	<b>4 400</b>	<b>22 541</b>	<b>6 460</b>	<b>12 675</b>
<b>Aktuell skatt/Uppskjuten skatt</b>	<b>-906</b>	<b>-4 643</b>	<b>-1 331</b>	<b>-2 611</b>
<b>Skatt avseende tidigare år</b>	<b>-605</b>	<b>459</b>		
<b>Summa skatt enligt resultaträkning</b>	<b>-1 511</b>	<b>-4 184</b>	<b>-1 331</b>	<b>-2 611</b>

#### Koncernens balansräkning

	2024		2023	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
<b>UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN</b>				
<b>Temporär skillnad till följd av underskottsavdrag inkomstskatt</b>				
Vid årets ingång	7 624	1 571	7 624	1 571
Förändring under året	-4 187	-863		0
<b>Vid årets utgång</b>	<b>3 437</b>	<b>708</b>	<b>7 624</b>	<b>1 571</b>

<b>UPPSKJUTEN SKATTESKULD</b>				
<b>Temporär skillnad till följd av värdering till verkligt värde</b>				
Vid årets ingång	25 946	5 345	13 273	2 734
Förändring under året	16 121	3 321	12 673	2 611
Effekt ändrad skattesats				
<b>Vid årets utgång</b>	<b>42 067</b>	<b>8 666</b>	<b>25 946</b>	<b>5 345</b>
<b>Temporära skillnader periodiseringsfonder</b>				
Vid årets ingång	680	140	680	140
Förändring under året		0		0
Effekt ändrad skattesats				
<b>Vid årets utgång</b>	<b>680</b>	<b>140</b>	<b>680</b>	<b>140</b>
<b>Temporära skillnader överavskrivningar</b>				
Vid årets ingång	252	52	271	56
Förändring under året		1	-19	-4
Effekt ändrad skattesats				
<b>Vid årets utgång</b>	<b>252</b>	<b>53</b>	<b>252</b>	<b>52</b>
<b>Totalt uppskjuten skatteskuld</b>				
Vid årets ingång	26 878	5 537	14 224	2 930
Förändring under året	16 121	3 322	12 654	2 607
Effekt ändrad skattesats	0	0	0	0
<b>Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång</b>	<b>42 999</b>	<b>8 858</b>	<b>26 878</b>	<b>5 537</b>
<b>Uppskjuten skattefordran vid årets utgång</b>		708		1 571
<b>Totalt uppskjuten skatteskuld vid årets utgång</b>		-8 858		-8 143
<b>Redovisas netto i balansräkningen som uppskjuten skatteskuld (-)</b>		-8 150		-6 573
<b>Moderbolaget</b>				
	<b>2024</b>	<b>2023</b>		
Resultat före skatt	9 833	21		
Aktuell skatt	0	0		
Uppskjuten skatt	-1 052	0		
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>8 781</b>	<b>21</b>		

## 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)	2024	2023
	jan-dec	jan-dec
<b>Verkligt värde per 1 januari</b>	<b>377 100</b>	<b>211 000</b>
Förvärv	28 717	153 421
Investeringar	-24	3 653
Försäljningar		
Värdeförändringar	10 007	9 026
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>415 800</b>	<b>377 100</b>

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.

### 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 2024.

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 2024-12-31 uppgår till 415,8 Mkr. Med ett osäkerhetsintervall om +/-5 procent påverkas detta värde med ca 20,5 mkr och vid +/-10 procent påverkas värdet med ca 41 mkr.

Känslighetsanalys	Värdeförändring			
	enhet	data	tkr	%
Marknadshyra för lokaler	%	10	33 508	8
Vakansgrad	%-enheter	10	-49 264	-12
Drift & underhåll	%	10	-5 014	-1
Inflation	%-enheter	1	37 659	9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-41 198	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	51 000	12

## Not 7 Nyttjanderättstillgång

Nyttjanderättstillgångar	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2023	2022
Ingående balans	149	303	-	-
Årets förändring	-149	-154	-	-
Utgående balans	0	149	-	-
<b>Avser</b>				
Hysesavtal		0		
		0		

## Not 8 Kundfordringar

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Kundfordringar	222	248	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-	-	-	-
Summa	222	248	-	-
<b>Åldersfördelning kundfordringar (tkr)</b>				
Ej förfallna	-	-	-	-
0-30 dagar	222	163	-	-
31-60 dagar	-	-	-	-
61-90 dagar	-	85	-	-
>90 dagar	-	-	-	-
	222	248	-	-
<b>Reservering för osäkra fordringar</b>				
Ingående balans			-	-
förändring under året			-	-
Utgående balans	0	0	-	-

## Not 9 Övriga Fordringar

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	771	5 073	731	3 837
Övriga Fordringar	1 112	223	380	109
<b>Summa</b>	<b>1 883</b>	<b>5 296</b>	<b>1 111</b>	<b>3 946</b>

## Not 10 Eget Kapital

## Poster i eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2024 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	25	100	25 000
Nyemission	2021	7 287	100	728 700
Nyemission	2022	5 372	100	537 200
<b>Vid årets slut</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>12 909</b>	<b>100</b>	<b>1 290 900</b>

## 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 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 realiserats, 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 utsläcks. 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.

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 kreditkaraktäristika 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.

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

	2024		2023	
	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	222	-	248	-
Räntederivat	-	921	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	67	-	8	-
Övriga fordringar	1 989	-	5 296	-
Likvida medel	14 948	-	17 395	-
<b>Summa</b>	<b>17 226</b>	<b>921</b>	<b>22 947</b>	<b>0</b>
Långfristiga räntebärande skulder	169 684	-	53 502	-
Kortfristiga räntebärande skulder	767	-	103 300	-
Leverantörsskulder	924	-	1 469	-
Övriga skulder	4 696	-	15 621	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 053	-	2 817	-
<b>Summa</b>	<b>179 124</b>	<b>-</b>	<b>176 709</b>	<b>-</b>

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	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar 1)	182 100	158 200	81 000	81 000
<b>Summa Ställda säkerheter</b>	<b>182 100</b>	<b>158 200</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Borgensförbindelser	89 506	75 900	89 506	75 900
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>89 506</b>	<b>75 900</b>	<b>89 506</b>	<b>75 900</b>

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.

## 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.

	Moderbolag	
	2024	2023
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	74 066	25 270
Förvärv	18 972	48 796
Aktieägartillskott	3 330	
Fusion		
Försäljningar		-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>96 368</b>	<b>74 066</b>

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan.

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde (tkr)
Amaron Diabasen 9 AB	556759-3404	Malmö	100%	976
Amaron Stenen 6 AB	556817-8163	Malmö	100%	1872
Amaron Kalkstenen 9 AB	559341-9681	Malmö	100%	1216
Amaron Skurup 51:86 AB	556842-7636	Malmö	100%	21 617
Amaron Trelleborg Trucken 1 AB	556888-2012	Malmö	100%	2 902
Amaron Property Management AB	559412-3316	Malmö	100%	1 375
Amaron Vägstekeln 1 AB	559404-0551	Malmö	100%	21 625
Amaron Sunnanå 6:30 AB	556588-7212	Malmö	100%	1 218
Amaron Dioriten 2 AB	556421-8989	Malmö	100%	18 856
Amaron Åstorp Traversen 2 AB	559387-0453	Malmö	100%	24 711
<b>Summa</b>				<b>96 368</b>

#### Not 14 Fordringar på koncernbolag

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	-	-	215 335	163 932
Tillkommande / avgående	106	-	-25 171	51 403
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>190 164</b>	<b>215 335</b>

## Not 15 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
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				
inom en till tre månader efter balansdagen	263	14 000		10 050
inom ett år efter balansdagen	787	89 300		47 000
mellan ett till fem år efter balansdagen	169 400	53 502	81 000	34 000
senare än fem år efter balansdagen				
<b>Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld</b>	<b>170 450</b>	<b>156 802</b>	<b>81 000</b>	<b>91 050</b>

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december 2024 till 3,94 år. Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 4,38 procent.

## Not 16 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr	2023-12-31	Kassaflöde		Ej kassaflöde	2024-12-31
		Nya lån	Amortering		
Långfristiga räntebärande skulder	53 502	14 246	-597	103 300	170 451
Kortfristiga räntebärande skulder	103 300	0	0	-103 300	0
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>156 802</b>	<b>14 246</b>	<b>-597</b>	<b>0</b>	<b>170 451</b>

En medveten strategi från koncernens ledning är att löpande omförhandla våra bankkrediter för att söka bästa möjliga avkastning till moderbolagets ägare. Ledningen kommer under 2025 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 Commercial Real Estate Fund (E) AB (58 procent av rösterna) respektive Amaron Commercial 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 2024 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 långgivarens 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 anger riktlinjer för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från riktlinjerna kräver styrelsens godkännande. Ansvar 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 2024 uppgick summan av sådana oåterkalleliga kapitalåtaganden till 69 588 191 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 14,9 mkr (17,4 mkr).

### **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 ränteeponering 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 1,7 mkr (1,6 mkr). För att hantera denna risk har bolaget under räkenskapsåret ingått räntederivat i form av ränteswappar med ett nominellt belopp om 88 000 tkr. Dessa derivat löper över fyra år och syftar till att omvandla rörlig ränta till fast ränta, vilket ger bolaget ökad förutsägbarhet i räntekostnaderna och minskar resultatpåverkan från räntefluktuationer.

Derivatet har identifierats som säkringsinstrument i enlighet med reglerna för kassaflödessäkring enligt IFRS 9. Säkringsrelationen har dokumenterats i enlighet med standardens krav och förväntas vara effektiv under derivatens löptid. Den effektiva delen av värdeförändringen i säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och återförs till resultaträkningen i den period då den säkrade räntekostnaden påverkar resultatet. Eventuell ineffektiv del redovisas direkt i resultatet.

Genom denna säkringsstrategi har bolaget minskat känsligheten för räntehöjningar och uppnått en mer stabil finansiell planeringshorisont.

### **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 eliminerar en stor del av den potentiella kreditrisken hos slutkund.

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 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncern	
	2024	2023
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10 007	9 026
Orealiserade värdeförändringar derivatainstrument	921	
Övrigt ej kassapåverkande poster	7	4
<b>Summa</b>	<b>10 935</b>	<b>9 030</b>

#### Not 20 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut som bedöms ha en påverkan på bolagets finansiella ställning eller resultat.

#### Not 21 Förslag till vinstdisposition

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

Balanserat resultat och överkursfond	202 273 264
Årets resultat	8 781 012
<b>Summa</b>	<b>211 054 276</b>
Utdelning till aktieägare	6 000 000
I ny räkning balanseras	205 054 276
<b>Summa</b>	<b>211 054 276</b>

Per den sista december 2024 uppgick antalet registrerade aktier i Amaron Real Estate AB till 12 909.

## 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 13 juni 2025. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer bli föremål för fastställelse på årsstämma den 13 juni 2025.

Malmö

Thomas Enckell  
Styrelseordförande

Martin Mildner  
Styrelseledamot, VD

Peter Olsson  
Styrelseledamot

Stefan Wilhelmson  
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

Elektroniskt undertecknat dokument

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: Thomas Enckell  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-06-13 11:41:25 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ed7e5c677d7348a8968b25c09ff0dfb6

## Underskrift 2

Namn: Peter Olsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-06-13 11:55:15 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 202313b3c0c44a0ab093615b4e1f6734

## Underskrift 3

Namn: Martin Mildner  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-06-13 12:01:08 GMT+02:00  
Transaktions-ID: a2c80e0222994c819ebd31c2c1ef6c19

## Underskrift 4

Namn: Stefan Wilhelmson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-06-13 12:15:00 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 15fa7602cc6848bc9f8b80576ec474f7

## Underskrift 5

Namn: Carl Fogelberg  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-06-13 14:30:34 GMT+02:00  
Transaktions-ID: a212585604a54e96ba63c88461281d9c

# 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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 Redovisningsstandarder, 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

2025-06-13 12:29:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL FOGELBERG

Carl Fogelberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070847622