

Årsredovisning

för

Amaron Fund Management AB

556958-4138

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Amaron Fund Management AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-05-03



Stefan Wilhelmson

Årsredovisning
för
Amaron Fund Management AB

556958-4138

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Amaron Fund Management AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten och dess inriktning

Amaron Fund Management AB (Bolaget), med huvudkontor och säte i Malmö, är en av Finansinspektionen auktoriserad AIF-förvaltare enligt lagen om alternativa investeringsfonder. Bolaget verkar under följande tillstånd:

2022-07-06

Underrättelse om marknadsföring av en EES-baserad alternativ investeringsfond till professionella investerare i Sverige, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 4 kap. 6 §

2016-03-07

Underrättelse om en svensk AIF-förvaltares förvaltning av en EES-baserad alternativ investeringsfond, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 6 kap. 1 §

2016-03-07

Tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 1 §

2016-03-07

Tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder med fondstrategi fastighetsfonder, enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder 3 kap. 1 och 9 §§

Bolaget har marknadsföringstillstånd för de förvaltade fonderna i Sverige, Österrike, Danmark, Finland, Norge och Tyskland för fonderna Amaron Real Estate Fund (D) AB och Amaron Real Estate Fund (E) AB.

Antalet anställda vid räkenskapsårets utgång uppgick till 4 personer, varav 3 män och 1 kvinna.

Styrelsens arbete

Bolagets styrelse har under räkenskapsåret bestått av fyra ledamöter; Anders Ackebo, ordförande, Stefan Wilhelmson, Martin Mildner samt Nils-Ola Omma.

Styrelsen ansvarar över Bolagets övergripande styrning och organisation. Styrelsen har framför allt av miljömässiga skäl valt att hålla samtliga styrelsemöten digitalt. Styrelsen har under året sammanträtt vid sju ordinarie möten och hållit ett möte per capsulam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget ändrat namn från Norama Alternative Investments AB till Amaron Fund Management AB.

Bolaget erhöll den 2022-06-16 Finansinspektionens tillstånd att förvalta de alternativa investeringsfonderna Amaron Real Estate Fund (D) AB, org.nr 559370-1468 och Amaron Real Estate (E) AB, org.nr 559370-1518 ("Fonderna").

Bolaget har tidigare förvaltat den luxemburgbaserade alternativa investeringsfonden Norama Real Estate Fund, vars frivilliga likvidation avslutades den 2022-09-05.

Under våren 2022 genomförde Amaron ett projekt i syfte att definiera Bolagets vision och strategi för integrering av väsentliga miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i den löpande verksamheten.

Bolaget uppvisar under året ett negativt resultat efter finansiella poster om 130 777 kr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets och Fondernas riskhantering. Styrelsen har genom särskilda instruktioner delegerat utförandet av riskhanteringen till Bolagets funktion för riskkontroll FCG Fonder AB. Fondernas tillgångar har under året huvudsakligen utgjorts av kommersiella fastigheter. Till sådana risker som Bolaget hanterat under räkenskapsåret hör marknads-, finansierings-, koncentrations-, tekniska-, kommersiella-, kredit-, motparts-, miljö-, legala-, operativa-, politiska och outsourcingrisker.

Verksamhetsutveckling

Verksamheten har under räkenskapsåret huvudsakligen bestått av förvaltning av Fonderna samt avveckling av den tidigare förvaltade fonden Norama Real Estate Fund S.C.A., SICAV-SIF. Bolaget har säkerställt att dess organisation, interna styrning och kontroll, funktionen för regelefterlevnad och outsourcade uppdrag anpassats till de förändrade förutsättningar som Bolaget har verkat under i samband med att Bolaget under året inlett förvaltningen av Fonderna. Fondernas fastighetsinnehav uppgick vid utgången av räkenskapsåret till ett värde av 211 Mkr.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Amaron Holding AB, org. nr 559254-0958, med säte i Malmö.

Miljöengagemang

Amaron har som målsättning att erbjuda hyresgäster miljöanpassade lokaler. I samband med att bolaget deltar i fastighetsförvärv finns alltid fokus på att förbättra fastigheternas miljöprestanda utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.

ESG-strategi och mål

Amarons tydliga ambition har varit att minimera Bolagets ekologiska fotavtryck, vilket gäller såväl Bolaget som dess portföljförvaltning. Bolaget har i samband med lanseringen av nya Fonder fixerat miljömål och utvecklat en klimatstrategi som tydliggör Bolagets och Fondernas miljömässiga ambitioner.

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 samt förvaltning av tillgångar. Med stöd av externa hållbarhetsexperter utvärderade Amaron nuvarande ESG-status och trender, genomförde analyser, bedömde viktiga 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 och tillhörande mål.

Målsättning

Amarons målsättning är att leverera en långsiktigt hållbar avkastning till fondinvestorer genom att integrera ESG-risker och möjligheter i investeringsprocessen och i den löpande fastighetsförvaltningen.

Vision

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

Värderingar

Amaron integrerar ESG i investeringshanteringsprocessen i syfte att leverera högre avkastning, minska risken och framhäva de unika fastigheternas möjligheter. Bolagets värdegrundsarbete syftade även till att inkorporera affärsetik i alla Bolagets relationer med partners, leverantörer, investerare och anställda.

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-frågor

Viktiga 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
- hög grad av transparens

Mål och KPI:s

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

o Omvandling/uppgradering av fastigheter (inkl. Energieffektivitet)

100 % av de förvaltade fastigheterna ska ha genomgått energieffektiviseringar

o Miljö och klimatfokus i investeringsprocessen

100 % av de förvärvade fastigheterna ska ha utvärderats på alla relevanta KPI: er

o Försörjningskedja för service och renoveringar

100 % av fastigheternas leverantörer/uppdragstagare ska ha förbundit sig att efterleva Amarons etiska riktlinjer

o Affärsetik

100 % av fastigheternas leverantörer och partners ska ha förbundit sig att efterleva Amarons etiska riktlinjer avseende miljömässiga och sociala egenskaper.

o Skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk avkastning

80 % av Bolagets fondportföljs fastighetstillgångar ska före 2028 vara transformerade till gröna tillgångar.

ESG-styrning

Amarons huvudsakliga styrdokument avseende ESG är Bolagets ESG-policy, Amarons Code of conduct samt de Etiska riktlinjer för partners och leverantörer som hanteras separat inom fondstrukturen.

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).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 168	10 942	17 056	17 218
Resultat efter finansiella poster	-131	3 573	7 890	6 038
Soliditet (%)	79	37	50	52

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500 000	1 373 500	37 327	2 910 827
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		37 327	-37 327	0
Extrautdelning		-1 410 827		-1 410 827
Erhållna aktieägartillskott		2 900 000		2 900 000
Årets resultat			-135 512	-135 512
Belopp vid årets utgång	1 500 000	2 900 000	-135 512	4 264 488

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 900 000 kr (0 kr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	2 900 000
Årets förlust	-135 512
	2 764 488

Disponeras så att:	
i ny räkning överföres	2 764 488
	2 764 488

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		6 167 932	10 942 218
Övriga rörelseintäkter		4 963	5 923
Summa rörelseintäkter m.m.		6 172 895	10 948 141
Rörelsekostnader			
Inköp för kunders räkning		-164 492	-85 198
Övriga externa kostnader		-1 990 528	-2 791 215
Personalkostnader	2	-4 071 187	-4 416 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-78 485	-78 485
Summa rörelsekostnader		-6 304 692	-7 371 109
Rörelseresultat		-131 797	3 577 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 052	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32	-3 750
Summa finansiella poster		1 020	-3 750
Resultat efter finansiella poster		-130 777	3 573 282
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-3 500 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-3 500 000
Resultat före skatt		-130 777	73 282
Skatter			
Skatt på årets resultat		-4 735	-35 955
Årets resultat		-135 512	37 327

202305111773

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	88 531	167 016
Summa materiella anläggningstillgångar		88 531	167 016
Summa anläggningstillgångar		88 531	167 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	1 111 787	0
Övriga fordringar		94 318	92 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 157	43 833
Summa kortfristiga fordringar		1 379 262	136 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 942 816	7 570 637
Summa kassa och bank		3 942 816	7 570 637
Summa omsättningstillgångar		5 322 078	7 707 325
SUMMA TILLGÅNGAR		5 410 609	7 874 341

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 500 000

1 500 000

Summa bundet eget kapital

1 500 000

1 500 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 900 000

1 373 501

Årets resultat

-135 512

37 327

Summa fritt eget kapital

2 764 488

1 410 828

Summa eget kapital

4 264 488

2 910 828

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

188 278

184 283

Skulder till koncernföretag

0

4 100 000

Skatteskulder

0

13 749

Övriga skulder

461 901

188 562

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

495 942

476 919

Summa kortfristiga skulder

1 146 121

4 963 513

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 410 609

7 874 341

2023051111774

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tjänsteuppdrag

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	4	4

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	392 456	392 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 456	392 456
Ingående avskrivningar	-225 440	-146 955
Årets avskrivningar	-78 485	-78 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 925	-225 440
Utgående redovisat värde	88 531	167 016

Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Amaron Holding AB, org. nr. 559254-0958, säte Malmö.

2023051111776

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anders Ackebo
Styrelseordförande

Stefan Wilhelmson
Styrelseledamot, Verkställande direktör

Martin Mildner
Styrelseledamot

Nils-Ola Omma
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Amaron Fund Management Årsedovisning 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Ellinor Persson

ÄRENDEREFERENS

1604226

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Namn: KONRAD NILS-OLA OMMA
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-25 14:47:21 +02:00

Namn: Stefan Wilhelmson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-25 15:14:17 +02:00

Namn: Carl Martin Mildner
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-25 15:16:28 +02:00

Namn: ANDERS ACKEBO
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-25 22:27:46 +02:00

Namn: CARL FOGELBERG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-04-26 17:34:17 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Amaron Fund Management AB, org.nr 556958-4138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Amaron Fund Management AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Amaron Fund Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Amaron Fund Management AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Amaron Fund Management AB 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 januari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Amaron Fund Management AB för år 2022 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 Amaron Fund Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet 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

2023-04-26 15:13:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL FOGELBERG

Datum

Carl Fogelberg

Partner

Leveranskanal: E-post

2023051111780