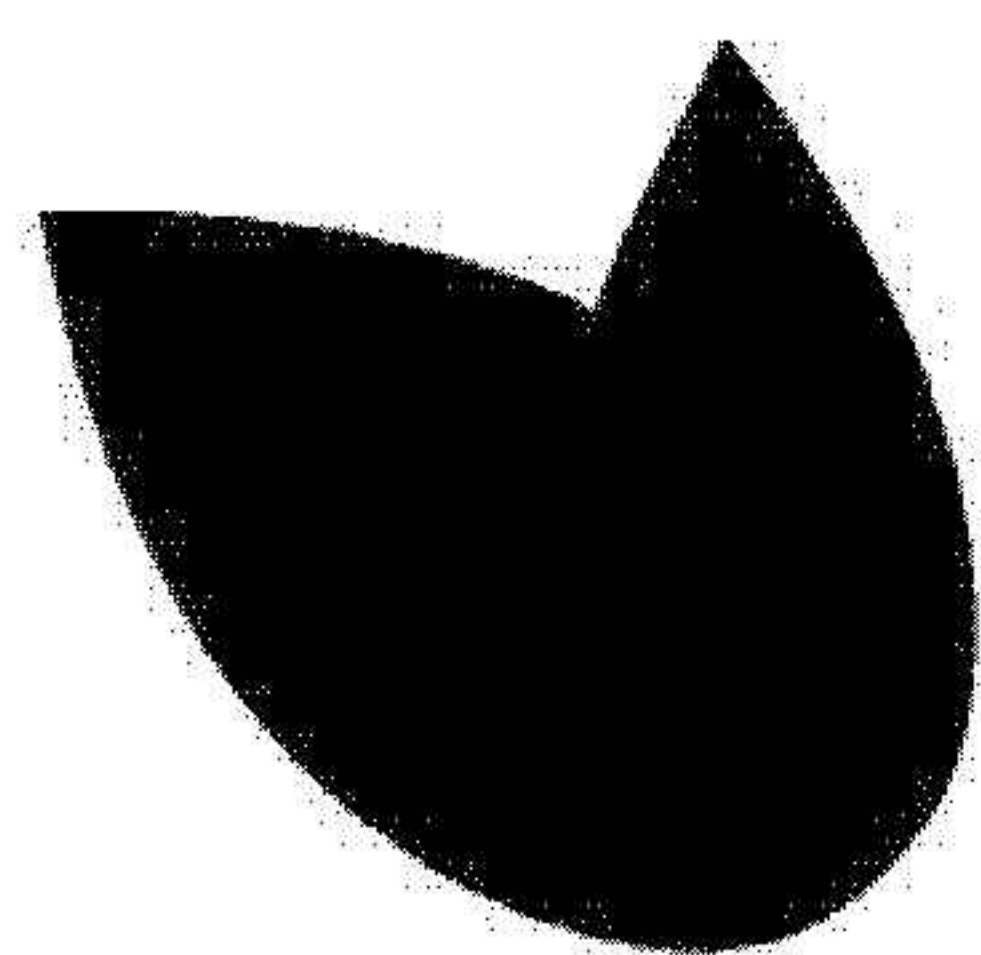




AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

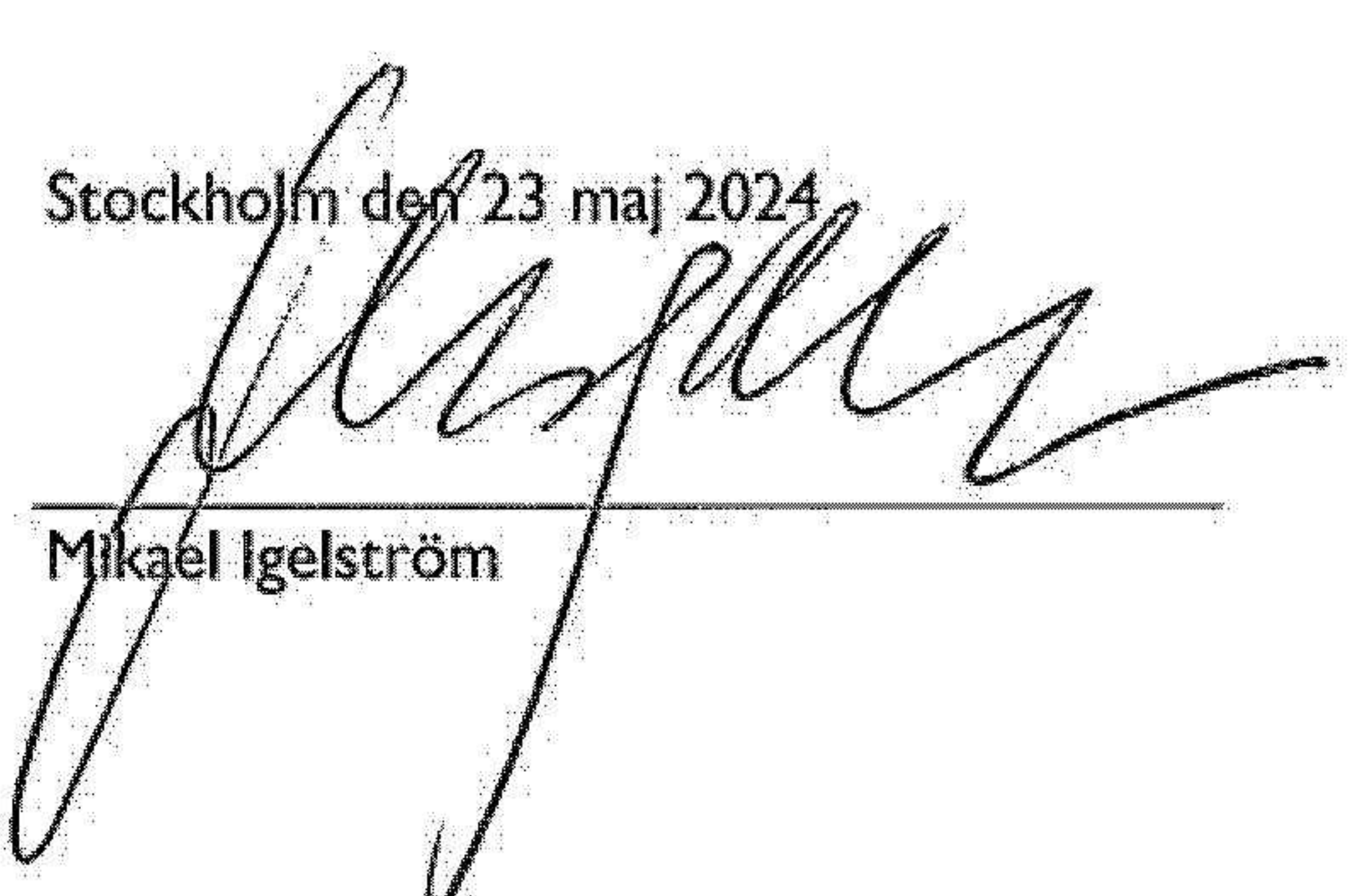
ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2023 FÖR AQUATICUS REAL ESTATE AB (publ)

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Moderbolagets balansräkning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	9
Noter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 23 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 23 maj 2024


Mikael Igelström



**ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2023
FÖR AQUATICUS REAL ESTATE AB (publ)**

Arsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Moderbolagets balansräkning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aquaticus Real Estate AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Information om verksamheteten

Aquaticus Real Estate AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger kontorsfastigheten Fröfjärden 3 i Sundbyberg.

Fastigheten är uppförd 2003 och byggdes av Skanska för den nuvarande hyresgästen, Xylem, som varit hyresgäst sedan uppförandet. Fastigheten omfattar ca 17 300 m² och är fullt uthyrd till Xylem. Fastigheten har byggts ut och vidareutvecklats till hyresgästens verksamhet under de senaste 15 åren.

Bolaget och koncernens syfte är att äga och förvalta fastigheten för att tillgodose hyresgästens och andra intressenters behov, samt generera långsiktigt stabila kassaflöden.

Bolaget bildades den 2 november 2020 och hade ingen verksamhet fram till den 1 juli då koncernens fastighet förvärvades genom bolagsförvärv.

Bolaget förvaltas av Arctic Real Estate Management AS filial Sverige. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Aquaticus Fröfjärden 3 AB, org.nr. 556950-3021.

Finansiering

I samband med fastighetsförvärvet i juli 2021 upptog koncernen en 3-årig skuldfinansiering i form av onoterat obligationslån om 444 000 tkr med löptid till den 28 juni 2024, vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 0,5 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 2,31 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets och koncernens verksamhet har under året löpt på i enlighet med plan och den finansiella positionen är stark.

Vid årsstämman den 21 april 2023 beslutades om utdelning till moderbolagets aktieägare om totalt 12 320 tkr, motsvarande 4,0 kr per aktie. Utdelningen beslutades att delas ut i fyra lika stora delbetalningar och per 2023-12-31 har tre av fyra delar betalats ut. Den sista delbetalningen hade avstämningsdatum den 29 december 2023 och verkställdes den 4 januari 2024.

Koncernens fastighet har i samband med årsskiftet värderats av ett extern värderingsföretag. Fastighetens marknadsvärde uppgår per rapporteringsdatumet till 748 000 tkr, vilket är en minskning mot föregående år med 32 000 tkr exklusive årets investeringar i fastigheten om 246 tkr. Vidare har koncernen under året slutfört investeringen i laddplatser till garaget i fastigheten. Investeringen tas mot ett hyrestillägg och är i linje med fastighetens och bolagets miljöprofil. Den realiserade värdeförändringen i koncernens resultaträkning om -32 246 består av årets investering om 246 tkr plus skillnaden i externvärdering om 32 000 tkr.

Det fortsatta kriget i Ukraina och de kriser som har utlösts med följande marknadsrubbingar över Sverige, Europa och världen har ej påverkat koncernen inte någon väsentlig utsträckning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång finns i not 29.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har en god finansiering och med långsiktigt säkrade hyresintäkter. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven.

Hyresgäst

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av Rysslands invasion i Ukraina samt en ökande inflation i landet. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten. Fastigheten är fullt uthyrd till Xylem Water Solutions Global Services AB med en återstående avtalstid på 5,2 år. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall och tillhörande värdenedgång som låg.

Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker. Dessa beskrivs närmare i not 4.

Aktien och ägarna

Aquaticus Real Estate AB (publ) aktier noterades på Spotlight Stockmarket den 9 juli 2021. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 3 080 000 st.

Aktiekursen per den 31 december 2023 uppgick till 76,0 (90,0) kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 234 080 (277 200) tkr. Antal aktieägare uppgick samma dag till 212 (221) st. I nedan tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

Aktieägare per 2023-12-31	Antal aktier	Innehav (%)
UB Nordic Property Fund, AIF	770 000	25,0%
Försäkringsbolaget Avanza pension	292 091	9,5%
Kungl. Skogs- och Lantbruksakademin	252 000	8,2%
Futur Pension	170 000	5,5%
Stiftelsen Natur & Kultur	150 000	4,9%
Invima AB	111 000	3,6%
Stena Metall Finans (Publ)	100 000	3,2%
Six Sis AG W8IMY	100 000	3,2%
Penser Yield	75 566	2,5%
Nordnet Pensionsförsäkring	64 192	2,1%
Summa 10 största aktieägare	2 084 849	67,7%
Övriga ägare	995 151	32,3%
Summa	3 080 000	100,0%

Flerårsöversikt	2023	2022	2020-2021*
Fastighetsintäkter	49 014	44 253	21 206
Driftnetto	41 880	37 744	18 653
Förvaltningsresultat	27 941	23 463	10 282
Årets resultat	-3 976	6 685	65 666
Marknadsvärde fastigheter	748 000	780 000	792 000
Balansomslutning	796 747	824 316	830 182
Genomsnittligt utestående aktier	3 080 000	3 080 000	1 605 714
Resultat per aktie, kr ⁽¹⁾	-1,3	2,2	40,9
Soliditet, % ⁽²⁾	40,8	41,4	43,0
Räntetäckningsgrad, % ⁽³⁾	329,0	292,3	267,2
Avkastning på eget kapital, kr ⁽⁴⁾	-2,4	3,9	36,5
Belåningsgrad, % ⁽⁵⁾	59,4	56,9	56,1

⁽¹⁾ Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier
⁽²⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽³⁾ (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader
⁽⁴⁾ Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital
⁽⁵⁾ Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

* Räkenskapsåret omfattade 2020-11-02 - 2021-12-31. Verksamhet har bedrivits i bolaget sedan 1 juli 2021 då bolaget förvärvade fastigheten.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Overkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-26 434 150
Årets resultat	7 879 264
Summa	269 820 114
Styrelsen föreslår att:	
till aktieägarna utdelas	12 320 000
i ny räkning balanseras	257 500 114
Summa	269 820 114

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
Inför årsstämman den 23 maj 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 4,0 kr per aktie, vilket innebär totalt 12 320 000 kr.

Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1,0 kr per aktie betalas, således 3 080 000 kr per delbetalning. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 27 maj 2024, 28 juni 2024, 30 september 2024 och 30 december 2024.

Föreslagen vinstutdelning är med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga koncernbolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st.

Beträffande koncernen och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

2024070528721

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hysesintäkter	5	45 782	40 854
Serviceintäkter	5	3 232	3 400
Övriga intäkter	5	119	-
Drift- och underhållskostnader	6	-4 397	-3 653
Fastighetsskatt	6	-2 856	-2 856
Driftnetto		41 880	37 744
Administrationskostnader	7,8	-2 359	-2 133
Finansiella kostnader	10	-12 201	-12 202
Finansiella intäkter		622	54
Förvaltningsresultat		27 941	23 463
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-32 246	-14 076
Resultat före skatt		-4 304	9 387
Aktuell skatt	11	-994	-
Uppskjuten skatt	11	1 323	-2 703
Årets resultat		-3 976	6 685
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-3 976	6 685
Resultat per aktie, kronor	12		
Före utspädning		-1,29	2,17
Efter utspädning		-1,29	2,17

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-11-02 - 2021-12-31
Årets resultat		-3 976	6 685
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-3 976	6 685
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-3 976	6 685

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	748 000	780 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	22	-	2 052
Summa anläggningstillgångar		748 000	782 052
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hysesfordringar		282	-
Övriga kortfristiga fordringar	17	6 557	2 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	921	727
Likvida medel	19	40 987	38 749
Summa omsättningstillgångar		48 747	42 264
SUMMA TILLGÅNGAR		796 747	824 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</u>			
Aktiekapital	20	3 080	3 080
Övrigt tillskjutet kapital		288 375	288 375
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		33 263	49 559
Summa eget kapital		324 718	341 014
<u>Långfristiga skulder</u>			
Räntebärande skulder	21	-	441 084
Uppskjutna skatteskulder	22	14 393	17 767
Summa långfristiga skulder		14 393	458 852
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Räntebärande skulder	21	443 028	-
Leverantörsskulder		595	1 995
Aktuella skatteskulder		6 706	2 856
Övriga kortfristiga skulder	23	3 941	5 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3 367	13 900
Summa kortfristiga skulder		457 636	24 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		796 747	824 316

2024070528723

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2022-01-01	3 080	288 375	65 666	357 121
Utdelning	-	-	-22 792	-22 792
Årets resultat	-	-	6 685	6 685
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	3 080	288 375	49 559	341 014
Ingående eget kapital 2023-01-01	3 080	288 375	49 559	341 014
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Årets resultat	-	-	-3 976	-3 976
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	3 080	288 375	33 263	324 718

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

- 2023-12-31

- 2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Resultat före skatt	-4 304	9 387
---------------------	--------	-------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:

Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	32 246	14 076
---	--------	--------

Finansiella poster	1 943	1 943
--------------------	-------	-------

Betald skatt	-	-
--------------	---	---

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	29 884	25 406
--	--------	--------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-4 245	-1 772
--	--------	--------

Förändring av leverantörsskulder	-1 401	1 248
----------------------------------	--------	-------

Förändring av övriga kortfristiga skulder	-6 817	691
---	--------	-----

Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 422	25 573
--	--------	--------

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastighet	-246	-2 076
---------------------------------------	------	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246	-2 076
--	------	--------

Finansieringsverksamheten

Utdelning	-14 938	-17 094
-----------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 938	-17 094
---	---------	---------

Årets kassaflöde	2 238	6 403
------------------	-------	-------

Likvida medel vid årets början	38 749	32 345
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut	40 987	38 749
------------------------------	--------	--------

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	25	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	22	-	2 041
Summa anläggningstillgångar		262 453	264 494
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	16	9 035	12 408
Övriga kortfristiga fordringar	17	755	1 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	297	383
Likvida medel	19	4 256	5 632
Summa omsättningstillgångar		14 343	19 495
SUMMA TILLGÅNGAR		276 795	283 989
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	20	3 080	3 080
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		288 375	288 375
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-18 555	-14 114
Summa eget kapital		272 900	277 341
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		77	25
Övriga kortfristiga skulder	23	3 188	6 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	630	515
Summa kortfristiga skulder		3 895	6 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 795	283 989

2024070528726



MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2022-01-01	3 080	288 375	2 673	294 128
Utdelning	-	-	-22 792	-22 792
Årets resultat	-	-	6 005	6 005
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	3 080	288 375	-14 114	277 341
Ingående eget kapital 2023-01-01	3 080	288 375	-14 114	277 341
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Årets resultat	-	-	7 879	7 879
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	3 080	288 375	-18 555	272 900

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

- 2023-12-31

- 2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Resultat före skatt 9 920 7 563

Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet:

Finansiella poster - -

Betalad skatt - -

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet 9 920 7 563

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av övriga kortfristiga fordringar 3 777 7 653

Förändring av leverantörsskulder 51 -434

Förändring av övriga kortfristiga skulder -186 518

Kassaflöde från den löpande verksamheten 13 563 15 300

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Utdelning -14 938 -17 094

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -14 938 -17 094

Årets kassaflöde -1 376 -1 794

Likvida medel vid årets början 5 632 7 427

Likvida medel vid årets slut 27 4 256 5 632

Noter

Not 1 - Allmän information

Aquaticus Real Estate AB (publ) med organisationsnummer 559280-0782 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 38, Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar ägande, förvaltning och uthyrning av fastigheter.

Not 2 - Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Aquaticus har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade standarder och tolkningar för 2023

För 2023 har ändringar i IAS 1 Upplysning om väsentliga redovisningsprinciper införts. Detta har medfört minskade upplysningskrav avseende bolagets redovisningsprinciper. International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några nya standarder eller ändringar i standarder för räkenskapsåret i övrigt som bedöms påverka bolaget.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

IASB har givit ut ett antal nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt ikraft. Företagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Aquaticus Real Estate AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment varpå segmentsupplysningar inte ger någon ytterligare information.

Valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Eventuella valutakursdifferenser på utländska leverantörsfakturer redovisas i resultatet.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal i form av hyresavtal vilka redovisas i enlighet med IFRS 16. Koncernens intäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter avser lokalhyra med tillägg för indexering och fastighetsskatt och avdrag för eventuella hyresrabatter. Serviceintäkter avser annan debitering såsom värme, kyla, vatten mm.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Skatter

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den sk balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats om tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället. Sålides redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisas värde vid förvärvstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas i enlighet med IAS 40. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den orealiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring. Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

I koncernen redovisas finansiella instrument enligt IFRS 9.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena.

Bolagets finansiella tillgångar avser likvida medel men även hyresfordringar vilka värderas till upplupet anskaffningsvärde då de innehas för att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade kassaflödena endast avser kapitalbeloppet.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 15.

Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. De ändringar som skett i RFR 2 och som är tillämpliga från och med 1 januari 2021 har inte fått någon påverkan på moderföretagets finansiella rapporter. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IFRS 9 Finansiella instrument med hänvisning till undantagsregeln i RFR 2. I moderföretaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Beslutade ändringar och förslag till ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt i kraft

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller förslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

Not 3 - Viktiga uppskattningar och bedömningarViktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Fastigheter och och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 15.

Not 4 - Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker.

MarknadsriskerValutarisker

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består i all väsentlighet av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

Ränterisker

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens räntebärande lån är tecknat med fast ränta, därigenom är koncernen ej exponerad för ränterisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Totala likviditetsreserver uppgår till 40 987 (38 749) tkr och består i sin helhet av likvida medel.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen, 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	2 564	448 644	-	-
Leverantörsskulder	1 995	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 941	-	-	-
Summa	8 500	448 644	0	0

Koncernen, 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	-	-	444 000	-
Leverantörsskulder	1 995	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	5 698	-	-	-
Summa	7 693	0	444 000	0

Moderbolaget, 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	77	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 188	-	-	-
Summa	3 265	0	0	0

Moderbolaget, 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	25	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	6 108	-	-	-
Summa	6 133	0	0	0

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. En hyresgäst står för koncernens totala intäkter och koncernen är därmed beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av efterföljande tabell.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 788
Likvida medel	40 987	38 749
Summa	40 987	41 537

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på koncernföretag	9 035	12 408
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 072
Likvida medel	4 256	5 632
Summa	13 291	19 112

Värdering av finansiella instrument till verkligt värdeKoncernen

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden. Enligt koncernens kreditavtal skall belåningsgraden inte överstiga 75%. Villkoren är uppfyllda för perioden.

Not 5 - Fastighetsintäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Hysesintäkter exkl tillägg	45 782	40 854
Fastighetsskatt	2 856	2 856
Serviceintäkter	376	544
Summa	49 014	44 253

I koncernen tillämpas IFRS 15 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter inkl fastighetsskatt, skall separeras från hyresintäkter (inkl vidarefakturering av fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 376 (544) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	45 782	40 854
Senare än ett år men inom fem år	183 127	163 415
Senare än fem år	11 445	51 067
Summa	240 354	255 336

Koncernen har under året erhållit elstöd om 119 (0) tkr vilket redovisas som övriga intäkter.

Not 6 - Fastighetskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Drift- och förvaltningskostnader	-3 575	-3 114
Reparationer och underhåll	-822	-539
Fastighetsskatt	-2 856	-2 856
Summa	-7 253	-6 509

Not 7 - Administrationskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Förvaltningskostnader	-1 439	-1 238
Revision	-148	-160
Styrelsearvoden	-382	-356
Börskostnader	-390	-378
Övrigt	-	-1
Summa	-2 359	-2 133

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Moderbolaget		
Förvaltningskostnader	-1 303	-1 313
Revision	-148	-160
Styrelsearvoden	-382	-356
Börskostnader	-390	-378
Övrigt	0	0
Summa	-2 223	-2 208

2023-01-01 2022-01-01

Koncernen har inga anställda. Den verkställande direktören är kontrakterad genom Arctic Business Management. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

		2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen			
Thomas Wallinder	-	-	-90
Morten Haugen	Ledamot	-60	-60
Jonas Nyman	Ledamot	-60	-60
Mikael Igelström	Ordförande	-120	-60
Björn Sundell	Ledamot	-60	-
Summa		-300	-270

		2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Moderbolaget			
Thomas Wallinder	-	-	-90
Morten Haugen	Ledamot	-60	-60
Jonas Nyman	Ledamot	-60	-60
Mikael Igelström	Ordförande	-120	-60
Björn Sundell	Ledamot	-60	-
Summa		-300	-270

Not 8 - Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-148	-160
Revisionsnära tjänster	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Summa	-148	-160

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 - Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årsvisa värderingar. Se not 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 10 - Finansiella kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Räntekostnader	-10 256	-10 256
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-1 943	-1 943
Övriga finansiella kostnader	-1	-2
Summa	-12 201	-12 202

2023-01-01 2022-01-01

Moderbolaget	- 2023-12-31 - 2022-12-31
Räntekostnader	-
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-
Övriga finansiella kostnader	-1
Summa	-1 0

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11 - Skatt

Koncernen	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-994	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader		
förvaltningsfastigheter	4 730	-661
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 356	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-2 052	-2 042
Summa	328	-2 703

Moderbolaget	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-2 041	-1 558
Summa	-2 041	-1 558

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 (20,6) % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Koncernen	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Resultat före skatt	-4 304	9 387
Beräknad aktuell skatt (20,6%)	887	-1 934
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-565	-770
Ej skattepliktiga intäkter	6	0
Summa	-559	-770
Redovisad skatt	328	-2 703

Moderbolaget	- 2023-12-31 - 2022-12-31
Resultat före skatt	9 920 7 563
Beräknad aktuell skatt (20,6 %)	-2 044 -1 558
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-
Ej skattepliktiga intäkter	3
Summa justeringar	3 0
Redovisad skatt	-2 041 -1 558

Not 12 - Resultat per aktie

Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie:

Koncernen	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-3 976 421	6 684 641
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier (st)	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie före utspädning (kr)	-1,29	2,17
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-1,29	2,17

Not 13 - Nettoomsättning

Moderföretagets intäkter utgörs av fakturering till dotterföretag avseende utfördelning av centrala omkostnader.

Not 14 - Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-	-
Erhållna koncernbidrag	9 797	7 800
Summa	9 797	7 800

Not 15 - Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering sker årsvis genom externa värderingar. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	780 000	792 000
Fastighetsförvärv	-	-
Investeringar	246	2 076
Orealiserade värdeförändringar	-32 246	-14 076
Utgående verkligt värde	748 000	780 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Årlig inflation, %	2,0	2,0-4,0
Kalkylränta, %	7,8	7,6
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,3	5,3
Långsiktig vakans, %	5,0	3,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	2023-12-31	2022-12-31
Hyresnivå + 10%	64 728	91 805
Hyresnivå - 10%	-64 728	-91 805
Avkastningskrav, restvärde + 0,25%	-30 708	-34 244
Avkastningskrav, restvärde - 0,25%	33 565	37 626
Långsiktig vakansgrad + 2%	-13 822	-13 570
Långsiktig vakansgrad - 2%	13 822	13 570

Not 16 - Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående fordringar	12 408	20 087
Tillkommande fordringar	-	-
Avgående fordringar	-3 373	-7 679
Summa	9 035	12 408

Not 17 - Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 557	2 063
Moms	-	724
Övrigt	-	1
Summa	6 557	2 788

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	755	1 072
Övrigt	-	-
Summa	755	1 072

Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82	73
Förutbetalda drift- och förvaltn.kostnad	523	310
Upplupna intäkter	-	227
Upplupna ränteintäkter	316	-
Övriga poster	-	116
Summa	921	727

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82	73
Förutbetalda förvaltningskostnader	215	310
Övriga poster	-	-
Summa	297	383

Not 19 - Likvida medel

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kassa & bank	40 987	38 749
Summa	40 987	38 749

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Kassa & bank	4 256	5 632
Summa	4 256	5 632

Not 20 - Eget kapital**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 3 080 000 st till ett kvotvärde av 1 krona.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital i koncernens egna kapital består av överkurs som uppstod under 2021 under genomförd nyemission. I moderbolaget redovisas denna som överkursfond.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat består av ackumulerade vinster med avdrag för beslutade utdelningar.

Not 21 - Räntebärande skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<i>Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	444 000	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	444 000
Förutbetalad uppläggningsavgift	-972	-2 916
Summa	443 028	441 084

Not 22 - Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar:</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	-	2 052
<i>Uppskjutna skatteskulder:</i>		
Obeskattade reserver	-5 063	-
Temporär skillnad fastigheter	-9 330	-17 767
Summa, netto uppskjuten skatt	-14 393	-15 716

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar:</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	-	2 041
Summa, netto uppskjuten skatt	-	2 041

Uppskjutna skattefordringar har historiskt värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 (9 959) tkr.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %. Uppskjuten skatt redovisas till gällande skattesats för när den temporära skillnaden förväntas aktualiseras.

Not 23 - Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	861	-
Sociala avgifter	-	-
Utdelning	3 080	5 698
Summa	3 941	5 698

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	108	410
Sociala avgifter	-	-
Utdelning	3 080	5 698
Summa	3 188	6 108

Not 24 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	11 006
Upplupna räntekostnader	2 137	2 137
Upplupna fastighetskostnader	600	243
Upplupna styrelsearvoden	360	270
Sociala avgifter	100	85
Övriga poster	170	160
Summa	3 367	13 900

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	360	270
Sociala avgifter	100	85
Övriga poster	170	160
Summa	630	515

Not 25 - Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 453	262 453
Utgående anskaffningsvärde	262 453	262 453

Direktägda dotterföretag	Aquaticus Fröfjärden 3 AB
Org.nr.	556950-3021
Säte	Stockholm
Antal andelar	500
Kapitalandel	100%
Röstandel	100%
Bokfört värde	233 929
Eget kapital i dotterbolag	241 382
Årets resultat i dotterbolag	-7 454

Not 26 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Fastighetsinteckningar	444 000	444 000
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	444 000	444 000

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Inga	-	-
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	0	0

Not 27 - Likvida medel i kassaflödet

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kassa & bank	40 987	38 749
Övrigt	-	-
Summa	40 987	38 749

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Kassa & bank	4 256	5 632
Övrigt	-	-
Summa	4 256	5 632

Not 28 - Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan moderföretaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen varför ingen upplysning sker för koncernen.

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Inköp från koncernföretag	-	-
Försäljning till koncernföretag	2 334	1 970
Summa	2 334	1 970

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget under 2020-2021 innan nyemissionen genomfördes. Under året har inga inköp av tjänster skett från Arctic Securities AS filial Sverige. Vidare har Business Management fee fakturerats från Arctic Business Management AS filial Sverige. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras i efterföljande tabell.

Inköp av varor och tjänster

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Arctic Securities	0	0
Arctic Business Management	811	800
Summa	811	800

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Arctic Securities	0	0
Arctic Business Management	811	800
Summa	811	800

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor. Se även not 7, arvode till styrelsen.

Not 29 - Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har obligationslånet förlängts till minst 31 januari 2026, och under vissa villkor till 30 april 2027. Lånet löper med en fast ränta och kvartalsvisa räntebetalningar under hela perioden. Obligationsbeloppet i förlängningsperioden är 430,000,000 efter ett återköp (amortering) motsvarande 14,000,000 på förlängningsdagen.

Not 30 - Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-26 434 150
Årets resultat	7 879 265
Summa	269 820 115

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	12 320 000
i ny räkning balanseras	257 500 114
Summa	269 820 114

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 25 april 2024. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningarna har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Morten Haugen
Styrelseledamot

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Björn Sundell
Styrelseledamot

Stefan Colldahl
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024070528738

Verifikat

Transaktion 09222115557517066517

Dokument

595 Aquaticus R E AB - Årsredovisning 2023
-Lr. addokument
19 sidor
Startades 2024-05-08 15:00:09 CEST (+0200) av Robert
Cederberg (RC)
Färdigställt 2024-05-09 20:53:10 CEST (+0200)

Initierare

Robert Cederberg (RC)
Org. nr 554689-5800
robert.cederberg@amblin.se

Signerare

Mikael Igelström (MI)
Personnummer 195804126992
mikael.igelstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL IGELSTRÖM"
Signerade 2024-05-08 15:35:38 CEST (+0200)

Stefan Colldahl (SC)
Personnummer 198008010632
sc@midgardpartners.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN COLLEDAHL"
Signerade 2024-05-09 09:35:12 CEST (+0200)

Morten Haugen (MH)
Morten.Haugen@unitedbankers.com



Namnet som returnerades från norskt BankID var
"Morten Haugen"
BankID utställt av "Danske Bank AS"
2024-02-05 09:23:24 CET (+0100)
Signerade 2024-05-08 15:04:34 CEST (+0200)

Björn Sundell (BS)
Personnummer 4901201493
sundell.bjorn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Erik Gustaf Sundell"
Signerade 2024-05-09 15:01:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517066517

Jonas Nyman (JN)

Personnummer 196612101177

jonas.nyman@podium.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JONAS NYMAN"

Signerade 2024-05-08 15:40:33 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)

Personnummer 197110240251

fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Fredric Hävrén"

Signerade 2024-05-09 20:53:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t.ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aquaticus Real Estate AB (publ) AB, org.nr 559280-0782

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aquaticus Real Estate AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 såsom de antagits av EU. 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Aquaticus Real Estate AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Building a better
working world

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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024070528742

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Undertecknare 1

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-09 19:18:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det ursprungliga dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: N25OQ-1L182-FCABJ-8JME-TCNLJ-EHCUP