

# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)


## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2024 FÖR AQUATICUS REAL ESTATE AB (publ)

<b>Arsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
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

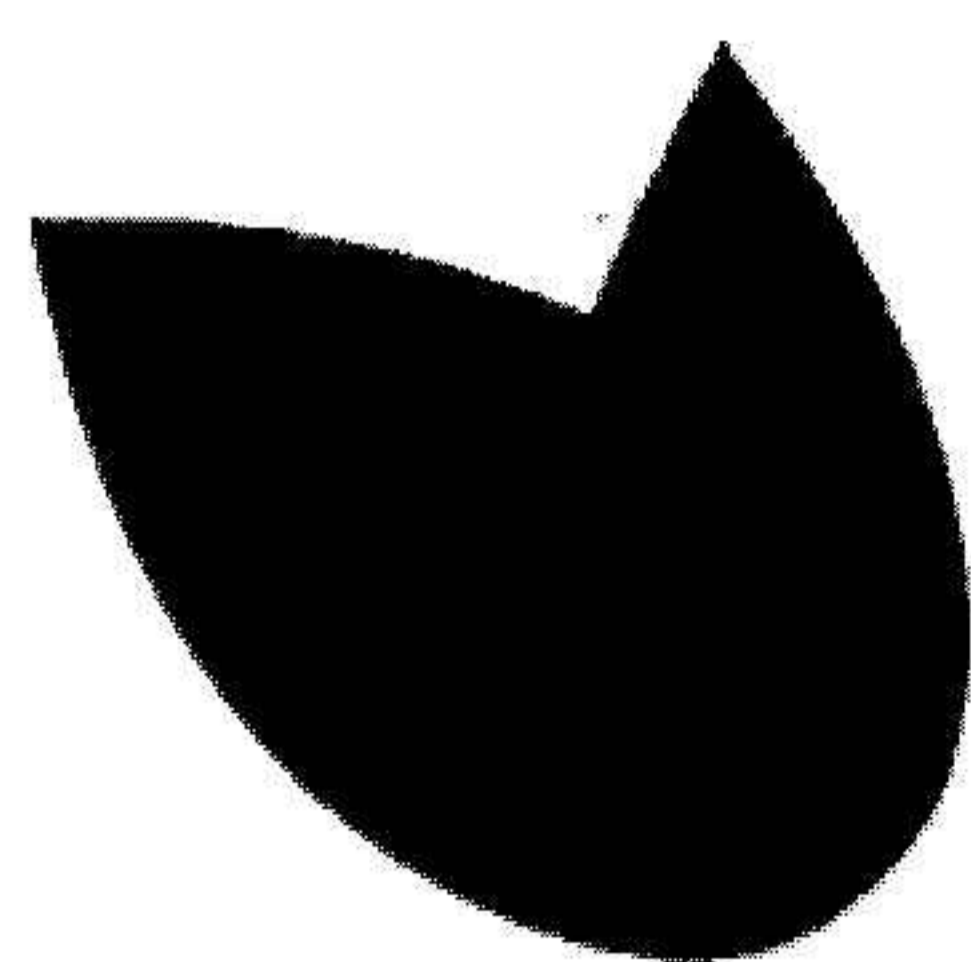
### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 23 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 23 april 2025

  
Mikael Igelström

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2024  
FÖR AQUATICUS REAL ESTATE AB (publ)



**AQUATICUS**  
REAL ESTATE AB (PUBL)

**Årsredovisningen omfattar:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
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 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Information om verksamheten

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 m<sup>2</sup> 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. Den 3 maj 2024 förlängdes lånet till minst 31 januari 2026 med en engångsamortering på 14 000 tkr vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 1,1 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets och koncernens verksamhet har under året löpt på i enlighet med plan och den finansiella positionen är stark. Koncernen har i samband med refinansieringen gjort en amortering om 14 000 tkr.

Vid årsstämman den 23 maj 2024 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 2024-12-31 har tre av fyra delar betalats ut. Den sista delbetalningen hade avstämningsdatum den 30 december 2024 och verkställdes den 7 januari 2025.

Koncernens fastighet har i samband med årsskiftet värderats av ett externt värderingsföretag. Fastighetens marknadsvärde uppgår per rapporteringsdatumet till 757 000 tkr, vilket är en ökning mot föregående år med 9 000 tkr exklusive årets investeringar i fastigheten om 217 tkr. Vidare har koncernen under året erhållit bidrag från Naturvårdsverket för tidigare genomförda investeringar i laddplatser till garaget i fastigheten. Investeringen tas mot ett hyrestillägg och är i linje med fastighetens och bolagets miljöprofil. Den orealiserade värdeförändringen i koncernens resultaträkning om 8 783 består av årets investering om 217 tkr plus skillnaden i externvärdering om 9 000 tkr.

Det fortsatta kriget i Ukraina och de kriser som har utlösts med följande marknadsrubbingar över Sverige, Europa och världen har ej påverkat koncernen i 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 stora politiska förändringar. 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 4,2 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 2024 uppgick till 61,5 (76,0) kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 189 420 (234 080) tkr. Antal aktieägare uppgick samma dag till 203 (212) st. I nedan tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

Aktieägare per 2024-12-31	Antal aktier	Innehav (%)
UB Nordic Property Fund, AIF	770 000	25,0%
Försäkringsbolaget Avanza pension	292 714	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%
Nordnet Pensionsförsäkring	64 296	2,1%
M Jakobsson Förvaltnings AB	63 947	2,1%
Summa 10 största aktieägare	2 073 957	67,3%
Övriga ägare	1 006 043	32,7%
Summa	3 080 000	100,0%

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-30 874 885
Årets resultat	14 958
Summa	257 515 073

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	12 320 000
i ny räkning balanseras	245 195 073
Summa	257 515 073

**Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen**

Inför årsstämman den 23 april 2025 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 28 april 2025, 30 juni 2025, 30 september 2025 och 30 december 2025.

Föreslagen vinstutdelning är med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara tryggsamt 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.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2020-2021*
Fastighetsintäkter	51 512	49 014	44 253	21 206
Driftnetto	43 568	41 880	37 744	18 653
Förvaltningsresultat	20 094	27 941	23 463	10 282
Årets resultat	21 053	-3 976	6 685	65 666
Marknadsvärde fastigheter	757 000	748 000	780 000	792 000
Balansomslutning	795 320	796 747	824 316	830 182
Genomsnittligt utestående aktier	3 080 000	3 080 000	3 080 000	1 605 714
Resultat per aktie, kr <sup>(1)</sup>	6,8	-1,3	2,2	40,9
Soliditet, % <sup>(2)</sup>	41,9	40,8	41,4	43,0
Räntetäckningsgrad, % <sup>(3)</sup>	190,2	329,0	292,3	267,2
Avkastning på eget kapital % <sup>(4)</sup>	6,4	-1,2	1,9	36,5
Belåningsgrad, % <sup>(5)</sup>	56,8	59,4	56,9	56,1

<sup>(1)</sup> Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier

<sup>(2)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

<sup>(3)</sup> (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

<sup>(4)</sup> Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital

<sup>(5)</sup> Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

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

ank=20250618;2025061904870



**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Hysesintäkter	5	51 098	48 638
Serviceintäkter	5	414	376
Övriga intäkter	5	1	119
Drift- och underhållskostnader	6	-5 088	-4 397
Fastighetsskatt	6	-2 856	-2 856
Driftnetto		43 568	41 880
Administrationskostnader	7,8	-1 890	-2 359
Finansiella kostnader	10	-22 288	-12 201
Finansiella intäkter		704	622
Förvaltningsresultat		20 094	27 941
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	8 783	-32 246
Resultat före skatt		28 877	-4 304
Aktuell skatt	11	-2 316	-994
Uppskjuten skatt	11	-5 508	1 323
Årets resultat		21 053	-3 976

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare 21 053 -3 976

Resultat per aktie, kronor

Före utspädning 12 6,84 -1,29  
Efter utspädning 6,84 -1,29

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat		21 053	-3 976
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		21 053	-3 976

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare 21 053 -3 976

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	757 000	748 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	22	-	-
Summa anläggningstillgångar		757 000	748 000
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hysesfordringar		6 058	282
Övriga kortfristiga fordringar	17	2 338	6 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	641	921
Likvida medel	19	29 283	40 987
Summa omsättningstillgångar		38 320	48 747
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>795 320</b>	<b>796 747</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		41 995	33 263
Summa eget kapital		333 450	324 718
<u>Långfristiga skulder</u>			
Räntebärande skulder	21	426 682	-
Uppskjutna skatteskulder	22	19 901	14 393
Summa långfristiga skulder		446 583	14 393
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Räntebärande skulder	21	-	443 028
Leverantörsskulder		481	595
Aktuella skatteskulder		3 418	6 706
Övriga kortfristiga skulder	23	6 112	3 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	5 276	3 367
Summa kortfristiga skulder		15 287	457 636
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>795 320</b>	<b>796 747</b>

ank=20250618;2025061904872



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

			Balanserade vinstmedel	
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	inkl årets resultat	Summa
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
Ingående eget kapital 2024-01-01	3 080	288 375	33 263	324 718
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Årets resultat	-	-	21 053	21 053
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	3 080	288 375	41 995	333 450

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		28 877	-4 304
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		-8 783	32 246
Finansiella poster		3 973	1 943
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		24 067	29 884
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-1 277	-4 245
Förändring av leverantörsskulder		-114	-1 401
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-3 843	-6 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 834	17 422
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastighet		-217	-246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-217	-246
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristiga lån		-14 000	-
Uppläggningskostnader, långfristiga lån		-4 001	-
Utdelning		-12 320	-14 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 321	-14 938
Årets kassaflöde		-11 704	2 238
Likvida medel vid årets början		40 987	38 749
Likvida medel vid årets slut	27	29 283	40 987

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Nettoomsättning	13	2 150	2 334
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Administrationskostnader	7,8	-2 048	-2 223
Rörelseresultat		102	111
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-	-1
Resultat efter finansiella poster		117	123
Bokslutsdispositioner	14	-102	9 797
Resultat före skatt		15	9 920
Skatt på årets resultat	11	-	-2 041
Årets resultat		15	7 879

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

ank=20250618;2025061904874



**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	25	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	22	-	-
Summa anläggningstillgångar		262 453	262 453
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	16	-	9 035
Övriga kortfristiga fordringar	17	731	755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	391	297
Likvida medel	19	5 081	4 256
Summa omsättningstillgångar		6 203	14 343
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 656</b>	<b>276 795</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		-30 860	-18 555
Summa eget kapital		260 595	272 900
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		-	77
Skulder hos koncernföretag		4 275	-
Övriga kortfristiga skulder	23	3 155	3 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	630	630
Summa kortfristiga skulder		8 060	3 895
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 655</b>	<b>276 795</b>

ank=20250618;2025061904875



**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i tkr

			Balanserade vinstmedel	
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	inkl årets resultat	Summa
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
Ingående eget kapital 2024-01-01	3 080	288 375	-18 555	272 900
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Årets resultat	-	-	15	15
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	3 080	288 375	-30 860	260 595

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Belopp i tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

- 2024-12-31

- 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Resultat före skatt

15

9 920

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:*

Finansiella poster

-

-

Betald skatt

-

-

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet

15

9 920

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av övriga kortfristiga fordringar

8 965

3 777

Förändring av leverantörsskulder

-77

51

Förändring av övriga kortfristiga skulder

4 243

-186

Kassaflöde från den löpande verksamheten

13 146

13 563

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Utdelning

-12 320

-14 938

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 320

-14 938

Årets kassaflöde

826

-1 376

Likvida medel vid årets början

4 256

5 632

Likvida medel vid årets slut

27

5 081

4 256

ank=20250618;2025061904876

## 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar för 2024

För 2024 har inga ändringar i redovisningsprinciper skett som har haft någon effekt på bolaget eller koncernen.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

International Accounting Standards Board (IASB) har under året släppt IFRS 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements. Standarden har ej antagits av EU än men bedöms införas från och med den 1 januari 2027. Standarden ställer andra krav på uppställningen i de finansiella rapporterna och noterna. Ledningens initiala bedömning är att IFRS 18 utöver ändrade uppställningskrav ej ha någon effekt på koncernens redovisade resultat. Bolaget kommer att fortsätta analysera den nya standarden under det kommande året.

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 leverantörsfakturor redovisas i resultatet.

#### Intäkter

##### Hysesintäkter

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.

Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare och därigenom faller under IFRS 16 och skall redovisas som nyttjanderätter.

#### 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 som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället. Sålunda redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade 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 värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade 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 hållbarhets- och 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 2024 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 bedömningar****Viktiga 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 exponerad 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.

**Marknadsrisker****Valutarisker**

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 kontraktsevenliga 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 29 283 (40 987) 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, 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	6 364	4 928	431 643	-
Leverantörsskulder	481	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	6 112	-	-	-
Summa	12 957	4 928	431 643	0

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	595	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 941	-	-	-
Summa	7 100	448 644	0	0

Moderbolaget, 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 155	-	-	-
Summa	3 155	0	0	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

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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Likvida medel	29 283	40 987
Summa	29 283	40 987

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på koncernföretag	-	9 035
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Likvida medel	5 081	4 256
Summa	5 081	13 291

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 och lånekoventer

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%. Koncernen rapporterar belåningsgraden till långivaren på årsbasis i samband med publicering av sin årsredovisning. Villkoren är uppfyllda för perioden.

**Not 5 - Fastighetsintäkter**

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Hysesintäkter exkl tillägg	48 242	45 782
Serviceintäkter	414	376
Summa	48 656	46 158

I koncernen tillämpas IFRS 15 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter, skall separeras från hyresintäkter (inkl. hyrestillägg för fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 414 (376) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

	2024-01-01	2023-01-01
Förfallotidpunkt:	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Inom ett år	49 249	45 782
Senare än ett år men inom fem år	160 059	183 127
Senare än fem år	0	11 445
Summa	209 308	240 354

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

**Not 6 - Fastighetskostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-3 342	-3 575
Reparationer och underhåll	-1 746	-822
Fastighetsskatt	-2 856	-2 856
Summa	-7 944	-7 253

**Not 7 - Administrationskostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Förvaltningskostnader	-991	-1 439
Revision	-146	-148
Styrelsearvoden	-363	-382
Börskostnader	-390	-390
Summa	-1 890	-2 359

	2024-01-01	2023-01-01
Moderbolaget	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Förvaltningskostnader	-1 149	-1 303
Revision	-146	-148
Styrelsearvoden	-363	-382
Börskostnader	-390	-390
Summa	-2 048	-2 223

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

		2024-01-01	2023-01-01
Koncernen		- 2024-12-31 -	2023-12-31
Morten Haugen	Ledamot	-60	-60
Jonas Nyman	Ledamot	-60	-60
Mikael Igelström	Ordförande	-120	-120
Björn Sundell	Ledamot	-60	-60
Summa		-300	-300

		2024-01-01	2023-01-01
Moderbolaget		- 2024-12-31 -	2023-12-31
Morten Haugen	Ledamot	-60	-60
Jonas Nyman	Ledamot	-60	-60
Mikael Igelström	Ordförande	-120	-120
Björn Sundell	Ledamot	-60	-60
Summa		-300	-300

**Not 8 - Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2024-01-01	2023-01-01
Ernst & Young AB	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Revisionsuppdrag	-146	-148
Revisionsnära tjänster	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Summa	-146	-148

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**

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Räntekostnader	-20 573	-10 256
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-1 655	-1 943
Övriga finansiella kostnader	-60	-1
Summa	-22 288	-12 201

	2024-01-01	2023-01-01
Moderbolaget	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Övriga finansiella kostnader	-	-1
Summa	0	-1

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

**Not 11 - Skatt**

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-2 316	-994
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-3 815	4 730
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 693	-1 356
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-2 052
Summa	-7 824	328

	2024-01-01	2023-01-01
Moderbolaget	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-2 041
Summa	0	-2 041

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:

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Resultat före skatt	28 877	-4 304
Beräknad aktuell skatt (20,6%)	-5 949	887
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 878	-565
Ej skattepliktiga intäkter	3	6
Summa	-1 875	-559
Redovisad skatt	-7 824	328

	2024-01-01	2023-01-01
Moderbolaget	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Resultat före skatt	15	9 920
Beräknad aktuell skatt (20,6 %)	-3	-2 044
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	3	3
Summa justeringar	3	3
Redovisad skatt	0	-2 041

**Not 12 - Resultat per aktie**

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

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	21 052 593	-3 976 421
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier (st)	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie före utspädning (kr)	6,84	-1,29
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	6,84	-1,29

**Not 13 - Nettoomsättning**

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

**Not 14 - Bokslutsdispositioner**

	2024-01-01	2023-01-01
Moderbolaget	- 2024-12-31 -	2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-102	-
Erhållna koncernbidrag	-	9 797
Summa	-102	9 797

**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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	748 000	780 000
Fastighetsförvärv	-	-
Investeringar	217	246
Orealiserade värdeförändringar	8 783	-32 246
Utgående verkligt värde	757 000	748 000

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 avtalsstiden 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	2024-12-31	2023-12-31
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Kalkylränta, %	7,6	7,8
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,6	5,3
Långsiktig vakans, %	6,1	5,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	2024-12-31	2023-12-31
Hyresnivå + 10%	70 000	64 728
Hyresnivå - 10%	-70 000	-64 728
Avkastningskrav, restvärde + 0,25%	-31 300	-30 708
Avkastningskrav, restvärde - 0,25%	34 200	33 565
Långsiktig vakansgrad + 2%	-14 955	-13 822
Långsiktig vakansgrad - 2%	14 955	13 822

**Not 16 - Fordringar hos koncernföretag**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Ingående fordringar	9 035	12 408
Tillkommande fordringar	-	-
Avgående fordringar	-9 035	-3 373
Summa	0	9 035

**Not 17 - Övriga kortfristiga fordringar**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 338	6 557
Summa	2 338	6 557

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	731	755
Summa	731	755

**Not 18 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71	82
Förutbetalda drift- och förvaltn.kostnad	570	523
Upplupna ränteintäkter	-	316
Summa	641	921

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71	82
Förutbetalda förvaltningskostnader	320	215
Summa	391	297

**Not 19 - Likvida medel**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kassa & bank	29 283	40 987
Summa	29 283	40 987

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Kassa & bank	5 081	4 256
Summa	5 081	4 256

**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	2024-12-31	2023-12-31
<i>Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	430 000	444 000
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Förutbetalda uppläggningsavgift	-3 318	-972
Summa	426 682	443 028

**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	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar:</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	-	-
<i>Uppskjutna skatteskulder:</i>		
Obeskattade reserver	-6 756	-5 063
Temporär skillnad fastigheter	-13 145	-9 330
Summa, netto uppskjuten skatt	-19 901	-14 393

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar:</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	-	-
Summa, netto uppskjuten skatt	-	-

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 (0) 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	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	3 006	861
Sociala avgifter	26	-
Utdelning	3 080	3 080
Summa	6 112	3 941

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	49	108
Sociala avgifter	26	-
Utdelning	3 080	3 080
Summa	3 155	3 188

**Not 24 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	-
Upplupna räntekostnader	4 455	2 137
Upplupna fastighetskostnader	245	600
Upplupna styrelsearvoden	360	360
Sociala avgifter	100	100
Övriga poster	116	170
Summa	5 276	3 367

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden	360	360
Sociala avgifter	100	100
Övriga poster	170	170
Summa	630	630

**Not 25 - Andelar i dotterföretag**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
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	255 171
Årets resultat i dotterbolag	-8 757

**Not 26 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Fastighetsinteckningar	444 000	444 000
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	444 000	444 000

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Inga	-	-
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	0	0

**Not 27 - Likvida medel i kassaflödet**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Kassa & bank	29 283	40 987
Övrigt	-	-
Summa	29 283	40 987

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Kassa & bank	5 081	4 256
Övrigt	-	-
Summa	5 081	4 256

**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	2024-12-31	2023-12-31
Inköp från koncernföretag	-	-
Försäljning till koncernföretag	2 150	2 334
Summa	2 150	2 334

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	2024-12-31	2023-12-31
Arctic Business Management	844	811
Summa	844	811

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Arctic Business Management	844	811
Summa	844	811

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

**Not 29 - Händelser efter balansdagen**

Bolaget har efter räkenskapsårets slut betalat ut den sista delen av utdelningen som beslutades på årsstämman 2024.

**Not 30 - Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-30 874 885
Årets resultat	14 958
Summa	257 515 073

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	12 320 000
i ny räkning balanseras	245 195 073
Summa	257 515 073

ank=20250618;2025061904885

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 20 mars 2025. 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

# Verifikat

Transaktion 09222115557542389966

## Dokument

595 Aquaticus R E AB - ÅR 2024  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2025-03-24 16:18:37 CET (+0100) av Robert  
Cederberg (RC)  
Färdigställt 2025-03-27 15:42:57 CET (+0100)

## Initierare

Robert Cederberg (RC)  
Org. nr 556689-5800  
robert.cederberg@amblin.se

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL IGELSTRÖM"  
Signerade 2025-03-24 18:49:34 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN COLLEDAHL"  
Signerade 2025-03-24 19:53:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från norskt BankID var  
"Morten Haugen"  
BankID utställt av "Danske Bank A/S"  
2024-02-05 09:23:14 CET (+0100)  
Signerade 2025-03-25 12:54:46 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Erik Gustaf Sundell"  
Signerade 2025-03-24 16:20:41 CET (+0100)



# Verifikat

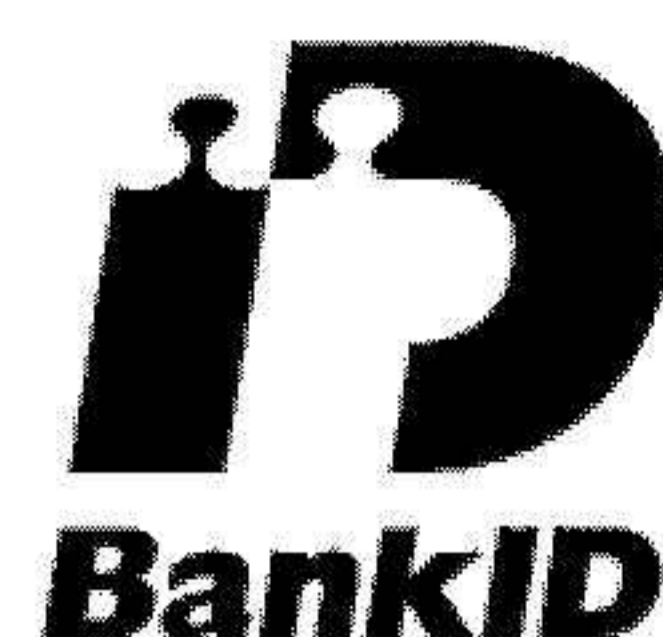
Transaktion 09222115557542389966

Jonas Nyman (JN)  
Personnummer 6612101177  
*jonas.nyman@podium.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS NYMAN"  
Signerade 2025-03-25 05:39:42 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)  
Personnummer 197110240251  
*fredric.havren@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2025-03-27 15:42:57 CET (+0100)

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 papperskopian 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>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aquaticus Real Estate AB (publ), 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 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 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 revisionssed 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. Risken 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företaget eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

### 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

# PENNEO

Signatureerna 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**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-27 14:47:54 UTC



amk=20250618;2025061904891

Penneo dokumentnyckel: NTF0T-F3J0-BTMD4-QM8NE-WNK44-XFPRV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.