



# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2022 FÖR AQUATICUS REAL ESTATE AB (publ)

<b>Årsredovisningen 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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aquaticus Real Estate AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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. Jämförelseåret omfattar perioden 2 november 2020 till 31 december 2021, men bedrevs endast med verksamhet mellan 1 juli 2021 till 31 december 2021 varför jämförelsesiffrorna skiljer sig väsentligen mot räkenskapsåret 2022.

### 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 1,5 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 22 april 2022 beslutades om utdelning till moderbolagets aktieägare om totalt 22 792 tkr, motsvarande 7,4 kr per aktie. Utdelningen beslutades att delas ut i fyra lika stora delbetalningar och per 2022-12-31 har tre av fyra delar betalats ut. Den sista delbetalningen hade avstämningsdatum den 30 december 2022 och verkställdes den 4 januari 2023.

Koncernens fastighet har i samband med årsskiftet värderats av ett extern värderingsföretag. Fastighetens marknadsvärde uppgår per rapporteringsdatumet till 780 000 tkr, vilket är en minskning mot föregående år med 12 000 tkr exklusive årets investeringar i fastigheten om 2 076 tkr. Vidare har koncernen under året investerat 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 -14 076 består av årets investering om 2 076 tkr plus skillnaden i externvärdering om 12 000 tkr.

I slutet av februari 2022 invaderades Ukraina av Ryssland, en händelse som har skakat omvärlden och utlöst flertalet kriser och även marknadsrubbningar över Sverige, Europa och världen. Det kan konstateras att koncernen inte påverkats väsentligen av detta.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Uppllysning 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 6,2 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 2022 uppgick till 90,0 (97,5) kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 277 200 (300 300) tkr. Antal aktieägare uppgick samma dag till 221 (157) st. I nedan tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

Aktieägare per 2022-12-31	Antal aktier	Innehav (%)
UB Nordic Property Fund, AIF	770 000	25,0%
Försäkringsbolaget Avanza pension	314 212	10,2%
Kungl. Skogs- och Lantbruksakademin	252 000	8,2%
Futur Pension	181 000	5,9%
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	77 000	2,5%
Nordnet Pensionsförsäkring	70 945	2,3%
Summa 10 största aktieägare	2 126 157	69,0%
Övriga ägare	953 843	31,0%
Summa	3 080 000	100,0%

Flerårsöversikt	2022	2020-2021*
Fastighetsintäkter	44 253	21 206
Driftnetto	37 744	18 653
Förvaltningsresultat	23 463	10 282
Årets resultat	6 685	65 666
Marknadsvärde fastigheter	780 000	792 000
Balansomslutning	824 316	830 182
Genomsnittligt utestående aktier	3 080 000	1 605 714
Resultat per aktie, kr <sup>(1)</sup>	2,2	40,9
Soliditet, % <sup>(2)</sup>	41,4	43,0
Räntetäckningsgrad, % <sup>(3)</sup>	292,3	267,2
Avkastning på eget kapital, kr <sup>(4)</sup>	3,9	36,5
Belåningsgrad, % <sup>(5)</sup>	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 bolaget förvärvade fastigheten.

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-20 119 338
Årets resultat	6 005 189
Summa	274 260 851

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	12 320 000
i ny räkning balanseras	261 940 851
Summa	274 260 851

**Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen**

Inför årsstämman den 21 april 2023 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 25 april 2023, 30 juni 2023, 29 september 2023 och 29 december 2023.

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.

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-11-02 - 2021-12-31
Hysesintäkter	5	40 854	19 869
Serviceintäkter	5	3 400	1 338
Drift- och underhållskostnader	6	-3 653	-1 459
Fastighetsskatt	6	-2 856	-1 094
Driftnetto		37 744	18 653
Administrationskostnader	7,8	-2 133	-2 219
Finansiella kostnader	10	-12 202	-6 152
Finansiella intäkter		54	-
Förvaltningsresultat		23 463	10 282
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-14 076	68 396
Resultat före skatt		9 387	78 679
Aktuell skatt	11	-	-
Uppskjuten skatt	11	-2 703	-13 013
Årets resultat		6 685	65 666

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare 6 685 65 666

Resultat per aktie, kronor

Före utspädning 12 2,17 40,90

Efter utspädning 2,17 40,90

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-11-02 - 2021-12-31
Årets resultat		6 685	65 666
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		6 685	65 666

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare 6 685 65 666

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	780 000	792 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	22	2 052	4 093
Summa anläggningstillgångar		782 052	796 093
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	17	2 788	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	727	573
Likvida medel	19	38 749	32 346
Summa omsättningstillgångar		42 264	34 089
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>824 316</b>	<b>830 182</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		49 559	65 666
Summa eget kapital		341 014	357 121
<u>Långfristiga skulder</u>			
Räntebärande skulder	21	441 084	439 141
Uppskjutna skatteskulder	22	17 767	17 106
Summa långfristiga skulder		458 852	456 247
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		1 995	747
Aktuella skatteskulder		2 856	-
Övriga kortfristiga skulder	23	5 698	2 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	13 900	13 519
Summa kortfristiga skulder		24 450	16 813
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>824 316</b>	<b>830 182</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i tkr

			Balanserade vinstmedel	
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	inkl årets resultat	Summa
Bolagsbildning 2020-11-02	500	-	-	500
Nyemission	3 080	304 920	-	308 000
Emissionskostnader	-	-16 545	-	-16 545
Nedsättning av aktiekapital	-500	-	-	-500
Årets resultat	-	-	65 666	65 666
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	3 080	288 375	65 666	357 121
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

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01	2020-11-02
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten</u>			
Resultat före skatt		9 387	78 679
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		14 076	-68 396
Finansiella poster		1 943	972
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		25 406	11 254
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-1 772	-1 743
Förändring av leverantörsskulder		1 248	747
Förändring av övriga kortfristiga skulder		691	16 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 573	26 324
<u>Investeringsverksamheten</u>			
Investeringar i förvaltningsfastighet		-2 076	-
Förvärv av förvaltningsfastighet		0	-723 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 076	-723 604
<u>Finansieringsverksamheten</u>			
Nyemission		0	308 000
Emissionskostnader		0	-16 545
Upptagande av långfristiga lån		0	444 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån		0	-5 830
Utdelning		-17 094	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 094	729 625
Årets kassaflöde		6 403	32 345
Likvida medel vid årets början		32 345	0
Likvida medel vid årets slut	27	38 749	32 345

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-11-02 - 2021-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Nettoomsättning	13	1 970	1 290
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Administrationskostnader	7,8	-2 208	-2 366
Rörelseresultat		-238	-1 076
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-
Resultat efter finansiella poster		-237	-926
Bokslutsdispositioner	14	7 800	-
Resultat före skatt		7 563	-926
Skatt på årets resultat	11	-1 558	3 599
Årets resultat		6 006	2 673

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

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	25	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	22	2 041	3 599
Summa anläggningstillgångar		264 494	266 052
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	16	12 408	20 087
Övriga kortfristiga fordringar	17	1 072	1 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	383	397
Likvida medel	19	5 632	7 427
Summa omsättningstillgångar		19 495	28 943
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>283 989</b>	<b>294 994</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		-14 114	2 673
Summa eget kapital		277 341	294 128
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		25	460
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder	23	6 108	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	515	189
Summa kortfristiga skulder		6 648	867
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>283 989</b>	<b>294 994</b>



**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
			inkl årets resultat	Summa
Bolagsbildning 2020-11-02	500	-	-	500
Nyemission	3 080	304 920	-	308 000
Emissionskostnader	-	-16 545	-	-16 545
Nedsättning av aktiekapital	-500	-	-	-500
Årets resultat	-	-	2 673	2 673
Utgående eget kapital 2021-12-31	3 080	288 375	2 673	294 128
Ingående eget kapital 2022-01-01	3 080	288 375	2 673	294 128
Utdelning	-	-	-22 792	-22 792
Årets resultat	-	-	6 006	6 006
Utgående eget kapital 2022-12-31	3 080	288 375	-14 114	277 341

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01	2020-11-02
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten</u>			
Resultat före skatt		7 563	-926
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Finansiella poster		-	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		7 563	-926
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		7 653	-21 515
Förändring av leverantörsskulder		-434	460
Förändring av övriga kortfristiga skulder		518	407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 300	-21 575
<u>Investeringsverksamheten</u>			
Förvärv av dotterbolag		-	-3 453
Lämnade aktieägartillskott		-	-259 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-262 453
<u>Finansieringsverksamheten</u>			
Nyemission		-	308 000
Emissionskostnader		-	-16 545
Utdelning		-17 094	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 094	291 455
Årets kassaflöde		-1 795	7 427
Likvida medel vid årets början		7 427	0
Likvida medel vid årets slut	27	5 632	7 427

## 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) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

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 2022

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några nya standarder eller ändringar i standarder för räkenskapsåret som påverkar 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. Dessa omfattar främst förtydliganden i befintliga standarder, såsom IAS 16 - Property, plant and equipment gällande intäkter som erhålls innan tillgången bringats i bruk inte får redovisas som en minskning av tillgångens anskaffningsvärde, IAS 37 avseende redovisning av förlustkontrakt samt införande av IBOR-reformen fas 2. Nya standarder som ännu ej trätt i kraft omfattar IFRS 17 Försäkringsavtal som kommer ersätta IFRS 4 Försäkringsavtal.

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.

Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget:

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

#### *Förändringar i koncernens befintliga ägarandel i dotterföretag*

När koncernen förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterföretag, redovisas en vinst eller förlust som beräknas som skillnaden mellan (i) det sammanlagda verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav och (ii) det tidigare redovisade värdena på dotterföretagets tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt eventuellt innehav utan bestämmande inflytande. Belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende det dotterföretaget ska redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna (dvs. vinsten eller förlusten omklassificeras från eget kapital till resultaträkningen eller överförs till annan kategori inom eget kapital om detta krävs enligt andra IFRSer).

Vid tidpunkten då det bestämmande inflytandet upphör, ska det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav i det tidigare dotterföretaget betraktas som det verkliga värdet vid det första redovisningstillfället om den efterföljande värderingen sker enligt IFRS 9. Alternativt, och om tillämpligt, innehavet utgör ett intresseföretag eller joint venture, utgör det verkliga värdet av varje kvarvarande innehav i det tidigare dotterföretaget anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället.

### Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutfattaren.

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

### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

### *Hysesintäkter*

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal i form av hyresavtal. 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.

### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

### 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. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. 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

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

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 s k 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, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Sålides redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

### Valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

### 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. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara 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 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.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde. De tre nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad

för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

### 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. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av

betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 15.

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *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. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. 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 finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen). För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

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.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på

balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar. Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

#### 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, som kostnadsförs i koncernredovisningen, 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 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.

#### *Värdering av uppskjuten skatt*

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

### **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.

#### 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 enbart 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 38 749 (32 346) 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, 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

Koncernen, 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	-	-	-444 000	-
Leverantörsskulder	-747	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-2 547	-	-	-
Summa	-3 294	0	-444 000	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

Moderbolaget, 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	-460	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-217	-	-	-
Summa	-677	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	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 788	1 170
Likvida medel	38 749	32 346
Summa	41 537	33 516

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar på koncernföretag	12 408	20 087
Övriga kortfristiga fordringar	1 072	1 032
Likvida medel	5 632	7 427
Summa	19 112	28 546

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**

	2022-01-01	2020-11-02
Koncernen	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Hyresintäkter exkl tillägg	40 854	19 869
Fastighetsskatt	2 856	1 094
Serviceintäkter	544	244
Summa	44 253	21 206

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 544 (244) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

	2022-01-01	2020-11-02
Förfallotidpunkt:	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Inom ett år	40 854	39 737
Senare än ett år men inom fem år	163 415	158 948
Senare än fem år	51 067	89 408
Summa	255 336	288 093

**Not 6 - Fastighetskostnader**

	2022-01-01	2020-11-02
Koncernen	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-3 114	-1 375
Reparationer och underhåll	-539	-84
Fastighetsskatt	-2 856	-1 094
Summa	-6 509	-2 553

**Not 7 - Administrationskostnader**

	2022-01-01	2020-11-02
Koncernen	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Uppstartskostnader	0	-1 173
Förvaltningskostnader	-1 238	-503
Revision	-160	-191
Styrelsearvoden	-356	-177
Börskostnader	-378	-175
Övrigt	-1	-1
Summa	-2 133	-2 219

	2022-01-01	2020-11-02
Moderbolaget	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Uppstartskostnader	0	-1 121
Förvaltningskostnader	-1 313	-762
Revision	-160	-129
Styrelsearvoden	-356	-177
Börskostnader	-378	-175
Övrigt	0	-2
Summa	-2 208	-2 366

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

		2022-01-01	2020-11-02
Koncernen		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Thomas Wallinder	Ordförande	-90	-45
Morten Haugen	Ledamot	-60	-30
Jonas Nyman	Ledamot	-60	-30
Mikael Igelström	Ledamot	-60	-30
Summa		-270	-135

		2022-01-01	2020-11-02
Moderbolaget		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Thomas Wallinder	Ordförande	-90	-45
Morten Haugen	Ledamot	-60	-30
Jonas Nyman	Ledamot	-60	-30
Mikael Igelström	Ledamot	-60	-30
Summa		-270	-135

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

	2022-01-01	2020-11-02
Ernst & Young AB	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Revisionsuppdrag	-160	-129
Revisionsnära tjänster	-	-61
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Summa	-160	-191

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**

	2022-01-01	2020-11-02
Koncernen	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Räntekostnader	-10 256	-5 128
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-1 943	-972
Övriga finansiella kostnader	-2	-52
Summa	-12 202	-6 152



	2022-01-01	2020-11-02
	- 2022-12-31 -	2021-12-31
Moderbolaget		
Räntekostnader	-	-
Avskrivning aktiverade låneutgifter	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	0	0

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

#### Not 11 - Skatt

	2022-01-01	2020-11-02
	- 2022-12-31 -	2021-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-661	-17 106
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-2 042	4 093
Summa	-2 703	-13 013

	2022-01-01	2020-11-02
	- 2022-12-31 -	2021-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-1 558	3 599
Summa	-1 558	3 599

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:

	2022-01-01	2020-11-02
	- 2022-12-31 -	2021-12-31
Koncernen		
Resultat före skatt	9 387	78 679
Beräknad aktuell skatt (20,6%)	-1 934	-16 208
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-770	-213
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Emissionskostnader	-	3 408
Övriga justeringar	-	0
Summa	-769	3 195
Redovisad skatt	-2 703	-13 013

	2022-01-01	2020-11-02
	- 2022-12-31 -	2021-12-31
Moderbolaget		
Resultat före skatt	7 563	-926
Beräknad aktuell skatt (20,6 %)	-1 558	191
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	-
Emissionskostnader	-	3 408
Övriga justeringar	-	-
Summa justeringar	0	3 408
Redovisad skatt	-1 558	3 599

#### Not 12 - Resultat per aktie

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

	2022-01-01	2020-11-02
	- 2022-12-31 -	2021-12-31
Koncernen		
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	6 684 641	65 666 286
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier (st)	3 080 000	1 605 714
Resultat per aktie före utspädning (kr)	2,17	40,90
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	2,17	40,90

#### Not 13 - Nettoomsättning

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

#### Not 14 - Bokslutsdispositioner

	2022-01-01	2020-11-02
	- 2022-12-31 -	2021-12-31
Moderbolaget		
Lämnade koncernbidrag	-	-
Erhållna koncernbidrag	7 800	-
Summa	7 800	0

**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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	792 000	-
Fastighetsförvärv	-	723 604
Investeringar	2 076	-
Orealiserade värdeförändringar	-14 076	68 396
Utgående verkligt värde	780 000	792 000

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	2022-12-31	2021-12-31
Årlig inflation, %	2,0-4,0	2,0
Kalkylränta, %	7,6	6,8
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,3	4,7
Långsiktig vakans, %	3,0	3,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	2022-12-31	2021-12-31
Hyresnivå + 10%	91 805	91 024
Hyresnivå - 10%	-91 805	-91 024
Avkastningskrav, restvärde + 0,25%	-34 244	-38 920
Avkastningskrav, restvärde - 0,25%	37 626	43 305
Långsiktig vakansgrad + 2%	-13 570	-13 300
Långsiktig vakansgrad - 2%	13 570	13 325

**Not 16 - Fordringar hos koncernföretag**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fordringar	20 087	-
Tillkommande fordringar	-	20 087
Avgående fordringar	-7 679	-
Summa	12 408	20 087

**Not 17 - Övriga kortfristiga fordringar**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 063	1 170
Moms	724	-
Övrigt	1	-
Summa	2 788	1 170

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 072	1 032
Övrigt	-	-
Summa	1 072	1 032

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

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73	72
Förutbetalda drift- och förvaltn.kostnad	310	304
Upplupna intäkter	227	86
Övriga poster	116	111
Summa	727	573

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73	72
Förutbetalda förvaltningskostnader	310	304
Upplupna intäkter	-	-
Övriga poster	-	21
Summa	383	397

**Not 19 - Likvida medel**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kassa & bank	38 749	32 346
Summa	38 749	32 346

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Kassa & bank	5 632	7 427
Summa	5 632	7 427

**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	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-444 000	-444 000
Förutbetalad uppläggningsavgift	2 916	4 859
Summa	-441 084	-439 141

**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	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar:</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	2 052	4 093
<i>Uppskjutna skatteskulder:</i>		
Temporär skillnad fastigheter	-17 767	-17 106
Summa, netto uppskjuten skatt	-15 716	-13 013

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar:</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	2 041	3 599
Summa, netto uppskjuten skatt	2 041	3 599

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 9 959 (19 870) tkr. Det finns inga tidsmässiga begränsningar i utnyttjandet av de utnyttjade underskottsavdragen

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	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	-	-2 505
Sociala avgifter	-	-42
Utdelning	-5 698	-
Summa	-5 698	-2 547

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	-410	-175
Sociala avgifter	-	-42
Utdelning	-5 698	-
Summa	-6 108	-217

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

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	-11 006	-10 839
Upplupna räntekostnader	-2 137	-2 137
Upplupna fastighetskostnader	-243	-354
Upplupna styrelsearvoden	-270	-135
Sociala avgifter	-85	-
Övriga poster	-160	-54
Summa	-13 900	-13 519

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden	-270	-135
Sociala avgifter	-85	-
Övriga poster	-160	-54
Summa	-515	-189

**Not 25 - Andelar i dotterföretag**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 453	-
Förvärv	-	3 453
Lämnade aktieägartillskott	-	259 000
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	262 453
Eget kapital i dotterbolag	241 382
Årets resultat i dotterbolag	-10 427

**Not 26 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Fastighetsinteckningar	444 000	444 000
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	444 000	444 000

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Inga	-	-
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	0	0

**Not 27 - Likvida medel i kassaflödet**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kassa & bank	38 749	32 346
Övrigt	-	-
Summa	38 749	32 346

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Kassa & bank	5 632	7 427
Övrigt	-	-
Summa	5 632	7 427

**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	2022-12-31	2021-12-31
Inköp från koncernföretag	-	-
Försäljning till koncernföretag	1 970	1 290
Summa	1 970	1 290

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	2022-12-31	2021-12-31
Arctic Securities	0	22 052
Arctic Business Management	800	1 200
Summa	800	23 252

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Arctic Securities	0	22 052
Arctic Business Management	800	1 200
Summa	800	23 252

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

**Not 29 - Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har skett mellan balansdagen och årsredovisningens undertecknande.

**Not 30 - Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-20 119 338
Årets resultat	6 005 189
Summa	274 260 851

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	12 320 000
i ny räkning balanseras	261 940 851
Summa	274 260 851

Inför årsstämman den 21 april 2023 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 25 april 2023, 30 juni 2023, 29 september 2023 och 29 december 2023.

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 22 mars 2023. 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 22 mars 2023

Thomas Wallinder  
Styrelseordförande

Morten Haugen  
Styrelseledamot

Jonas Nyman  
Styrelseledamot

Mikael Igelström  
Styrelseledamot

Christofer Östman  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2023  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.
- 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 22 mars 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor