



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR AQUATICUS REAL ESTATE AB (publ)

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aquaticus Real Estate AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-11-02 - 2021-12-31.

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 m² och är fullt uthyrd till Xylem. Fastigheten har byggts ut och vidareutvecklats till hyresgästens verksamhet under de senaste 15 åren.

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

Bolaget bildades den 2 november 2020 och hade ingen verksamhet fram till den 1 juli då koncernens fastighet förvärvades genom bolagsförvärv. Förvärvet genomfördes som tillgångsförvärv. Detta är moderbolagets och koncernens första räkenskapsår, varför några jämförelsesiffror ej finns.

Bolaget förvaltas av Arctic Business 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret ändrat namn från Goldcup 100638 till Aquaticus Real Estate AB (publ).

Bolaget har under perioden förvärvat bolaget Aquaticus Real Estate Holding AB som i sin tur den 1 juli 2021 förvärvade Aquaticus fastigheten Fröfjärden 3, vilket är koncernens enda fastighet. Tillträdet och överlämningen av fastigheten gick smidigt tack vare ett gott samarbete med säljare och hyresgäst.

I nära anslutning till tillträdet av fastigheten genomfördes en nyemission om 3 080 000 aktier till en aktiekurs om 100 kr/aktie, innebärandes en kapitaltillförsel om 308 000 tkr. Den 6 juli 2021 godkändes Aquaticus interimaktier för upptagande till handel på Spotlight Stock Market, med första handelsdag den 9 juli 2021. Under juli månad konverterades interimaktierna till stamaktier med ett handelsstopp i en vecka under konverteringsperioden.

Innan tillträdet av fastigheten tog koncernen även upp ett onoterat obligationslån om 444 000 tkr för att finansiera förvärvet. Lånet upptogs med en löptid om 3 år och är bunden till en fast ränta om 2,31%.

Den 23 september 2021 höll Aquaticus Real Estate AB (publ) extra bolagsstämma för att välja in ny styrelse i bolaget. Styrelsen består efter stämman av Thomas Wallinder, Morten Haugen, Jonas Nyman och Mikael Igelström.

Vidare har koncernen under räkenskapsåret genomfört en nedströms fusion mellan dotterbolagen Aquaticus Real Estate Holding AB och Aquaticus Fröfjärden 3 AB, som en del av den externa finansieringsstrukturen. Fusionen avslutades den 8 december 2021.

Bolaget har inte haft någon väsentlig påverkan av Covid-19.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång finns i not 26.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

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 2021 uppgick till 97,5 kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 300 300 tkr. Antal aktieägare uppgick samma dag till 157 st. I nedan tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

| Aktieägare per 2021-12-31 | Antal aktier | Innehav (%) |
|------------------------------------|--------------|-------------|
| UB Nordic Property Fund | 770 000 | 25,0% |
| Försäkringsbolaget Avanza pension | 269 290 | 8,7% |
| Kungl. Skogs- och Lantbruksakademi | 252 000 | 8,2% |
| Futur Pension | 201 000 | 6,5% |
| Arctic Securities AS | 154 291 | 5,0% |
| Stiftelsen Natur & Kultur | 150 000 | 4,9% |
| Invima AB | 100 000 | 3,2% |
| Stena Metall Finans (Publ) | 100 000 | 3,2% |
| Six Sis AG W8IMY | 100 000 | 3,2% |
| Nordnet Pensionsförsäkring | 86 603 | 2,8% |
| Summa 10 största aktieägare | 2 183 184 | 70,9% |
| Övriga ägare | 896 816 | 29,1% |
| Summa | 3 080 000 | 100,0% |

| Flerårsöversikt | 2020-2021* |
|---|------------|
| Fastighetsintäkter | 21 206 |
| Driftnetto | 18 653 |
| Förvaltningsresultat | 10 282 |
| Årets resultat | 65 666 |
| Marknadsvärde fastigheter | 792 000 |
| Balansomslutning | 830 182 |
| Genomsnittligt utestående aktier | 1 605 714 |
| Resultat per aktie, kr ⁽¹⁾ | 40,9 |
| Soliditet, % ⁽²⁾ | 43,0 |
| Räntetäckningsgrad, % ⁽³⁾ | 267,2 |
| Avkastning på eget kapital, kr ⁽⁴⁾ | 36,5 |
| Belåningsgrad, % ⁽⁵⁾ | 56,1 |

⁽¹⁾ Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier

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

⁽³⁾ (Driftnetto - Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

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

⁽⁵⁾ Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

* Räkenskapsåret omfattar 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 |
| Årets resultat | 2 672 662 |
| Summa | 291 047 662 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|--------------------------|-------------|
| till aktieägarna utdelas | 22 792 000 |
| i ny räkning balanseras | 268 255 662 |
| Summa | 291 047 662 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Inför årsstämman den 22 april 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 7.4 kr per aktie, vilket innebär totalt 22 792 000 kr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1.85 kr per aktie betalas, således 5 698 000 kr per delbetalning. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 26 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022. Föreslagna 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

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 | 2020-11-02 - 2021-12-31 |
|--|-----|----------------------------|
| Hysesintäkter | 5 | 19 869 |
| Serviceintäkter | 5 | 1 338 |
| Drift- och underhållskostnader | 6 | -1 459 |
| Fastighetsskatt | 6 | -1 094 |
| Driftnetto | | 18 653 |
| Administrationskostnader | 7,8 | -2 219 |
| Finansiella kostnader | 10 | -6 152 |
| Förvaltningsresultat | | 10 282 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 9 | 68 396 |
| Resultat före skatt | | 78 679 |
| Aktuell skatt | 11 | - |
| Uppskjuten skatt | 11 | -13 013 |
| Årets resultat | | 65 666 |

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare 65 666

Resultat per aktie, kronor

12

Före utspädning 40,90

Efter utspädning 40,90

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i tkr | Not | 2020-11-02 - 2021-12-31 |
|----------------------|-----|----------------------------|
| Årets resultat | | 65 666 |
| Övrigt totalresultat | | - |
| Summa totalresultat | | 65 666 |

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare 65 666

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i tkr | Not | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| <u>Anläggningstillgångar</u> | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 792 000 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Uppskjutna skattefordringar | 21 | 4 093 |
| Summa anläggningstillgångar | | 796 093 |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 16 | 1 170 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 573 |
| Likvida medel | 18 | 32 346 |
| Summa omsättningstillgångar | | 34 089 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 830 182 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| <u>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</u> | | |
| Aktiekapital | 19 | 3 080 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 288 375 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 65 666 |
| Summa eget kapital | | 357 121 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | |
| Räntebärande skulder | 20 | 439 141 |
| Uppskjutna skatteskulder | 21 | 17 106 |
| Summa långfristiga skulder | | 456 247 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Leverantörsskulder | | 747 |
| Aktuella skatteskulder | | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 22 | 2 547 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 13 519 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 813 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 830 182 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| Ingående eget kapital | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | 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 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2020-11-02

Belopp i tkr

Not

- 2021-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | |
|--|---------|
| Resultat före skatt | 78 679 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> | |
| Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter | -68 396 |
| Finansiella poster | 972 |
| Betald skatt | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 11 254 |

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | |
|--|--------|
| Förändring av övriga kortfristiga fordringar | -1 743 |
| Förändring av leverantörsskulder | 747 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | 16 067 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 26 325 |

Investeringsverksamheten

| | |
|--|----------|
| Förvärv av förvaltningsfastighet | -723 604 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -723 604 |

Finansieringsverksamheten

| | |
|---|---------|
| Nyemission | 308 000 |
| Emissionskostnader | -16 545 |
| Upptagande av långfristiga lån | 444 000 |
| Uppläggningskostnader, långfristiga lån | -5 830 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 729 625 |

| | |
|------------------|--------|
| Årets kassaflöde | 32 346 |
|------------------|--------|

| | |
|--------------------------------|--------|
| Likvida medel vid årets början | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 26 |
| | 32 346 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2020-11-02 - 2021-12-31 |
|--|-----|----------------------------|
| <u>Rörelsens intäkter</u> | | |
| Nettoomsättning | 13 | 1 290 |
| <u>Rörelsens kostnader</u> | | |
| Administrationskostnader | 7,8 | -2 366 |
| Rörelseresultat | | -1 076 |
| <u>Resultat från finansiella poster</u> | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 150 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | 0 |
| Resultat före skatt | | -926 |
| Skatt på årets resultat | 11 | 3 599 |
| Årets resultat | | 2 673 |

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr | Not | 2021-12-31 |
|---|-----|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| <u>Anläggningstillgångar</u> | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andelar i dotterföretag | 24 | 262 453 |
| Uppskjutna skattefordringar | 21 | 3 599 |
| Summa anläggningstillgångar | | 266 052 |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 15 | 20 087 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 16 | 1 032 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 397 |
| Likvida medel | 18 | 7 427 |
| Summa omsättningstillgångar | | 28 943 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 294 994 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | |
| Aktiekapital | | 3 080 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | |
| Överkursfond | | 288 375 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 2 673 |
| Summa eget kapital | | 294 128 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Leverantörsskulder | | 460 |
| Aktuella skatteskulder | | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 22 | 217 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 189 |
| Summa kortfristiga skulder | | 867 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 294 994 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

| Ingående eget kapital | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel | 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 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2020-11-02

Belopp i tkr

Not

- 2021-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | |
|--|------|
| Resultat före skatt | -926 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> | |
| Finansiella poster | - |
| Betald skatt | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | -926 |

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | |
|--|---------|
| Förändring av övriga kortfristiga fordringar | -21 515 |
| Förändring av leverantörsskulder | 460 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | 407 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -21 575 |

Investeringsverksamheten

| | |
|--|----------|
| Förvärv av dotterbolag | -3 453 |
| Lämnade aktieägartillskott | -259 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -262 453 |

Finansieringsverksamheten

| | |
|---|---------|
| Nyemission | 308 000 |
| Emissionskostnader | -16 545 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 291 455 |

| | |
|------------------|-------|
| Årets kassaflöde | 7 427 |
|------------------|-------|

| | |
|--------------------------------|-------|
| Likvida medel vid årets början | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 26 |
| | 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 2021

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.

Hyresintäkter

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 räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av koncernen. Redovisningen för leasegivare är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare innebär standarden att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt.

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. I koncernen finns inga leasingavtal som faller under IFRS 16 och därmed 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 hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 14. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinst 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 innehåses 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 14.

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 förenklningar 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. Förvävsrelaterade 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 14.

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 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, 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, 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 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 170 |
| Likvida medel | 32 346 |
| Summa | 33 516 |

| Moderbolaget | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|
| Fordringar på koncernföretag | 20 087 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 032 |
| Likvida medel | 7 427 |
| Summa | 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

| | 2020-11-02 |
|----------------------------|--------------|
| Koncernen | - 2021-12-31 |
| Hyresintäkter exkl tillägg | 19 869 |
| Fastighetsskatt | 1 094 |
| Serviceintäkter | 244 |
| Summa | 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 244 tkr och i moderföretaget till 0 tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

| | 2020-11-02 |
|----------------------------------|--------------|
| Koncernen | - 2021-12-31 |
| Förfallotidpunkt: | |
| Inom ett år | 39 737 |
| Senare än ett år men inom fem år | 158 948 |
| Senare än fem år | 89 408 |
| Summa | 288 093 |

Not 6 - Fastighetskostnader

| | 2020-11-02 |
|----------------------------------|--------------|
| Koncernen | - 2021-12-31 |
| Drift- och förvaltningskostnader | -1 375 |
| Reparationer och underhåll | -84 |
| Fastighetsskatt | -1 094 |
| Summa | -2 553 |

Not 7 - Administrationskostnader

| | 2020-11-02 |
|-----------------------|--------------|
| Koncernen | - 2021-12-31 |
| Uppstartskostnader | -1 173 |
| Förvaltningskostnader | -503 |
| Revision | -191 |
| Styrelsearvoden | -177 |
| Börskostnader | -175 |
| Övrigt | -1 |
| Summa | -2 219 |

| | 2020-11-02 |
|-----------------------|--------------|
| Moderbolaget | - 2021-12-31 |
| Uppstartskostnader | -1 121 |
| Förvaltningskostnader | -762 |
| Revision | -129 |
| Styrelsearvoden | -177 |
| Börskostnader | -175 |
| Övrigt | -2 |
| Summa | -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.

| | | 2020-11-02 |
|------------------|------------|--------------|
| Koncernen | | - 2021-12-31 |
| Thomas Wallinder | Ordförande | -45 |
| Morten Haugen | Ledamot | -30 |
| Jonas Nyman | Ledamot | -30 |
| Mikael Igelström | Ledamot | -30 |
| Summa | | -135 |

| | | 2020-11-02 |
|------------------|------------|--------------|
| Moderbolaget | | - 2021-12-31 |
| Thomas Wallinder | Ordförande | -45 |
| Morten Haugen | Ledamot | -30 |
| Jonas Nyman | Ledamot | -30 |
| Mikael Igelström | Ledamot | -30 |
| Summa | | -135 |

Not 8 - Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| | 2020-11-02 |
|------------------------|--------------|
| Ernst & Young AB | - 2021-12-31 |
| Revisionsuppdrag | -129 |
| Revisionsnära tjänster | -61 |
| Skatterådgivning | - |
| Andra uppdrag | - |
| Summa | -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 14 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 10 - Finansiella kostnader

| | 2020-11-02 |
|-------------------------------------|--------------|
| Koncernen | - 2021-12-31 |
| Räntekostnader | -5 128 |
| Avskrivning aktiverade låneutgifter | -972 |
| Övriga finansiella kostnader | -52 |
| Summa | -6 152 |

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

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

Not 11 - Skatt

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

| | 2020-11-02 |
|--|--------------|
| | - 2021-12-31 |
| Moderbolaget | |
| Aktuell skatt på årets resultat | 0 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag | 3 599 |
| Summa | 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 för år 2021 beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

| | 2020-11-02 |
|---------------------------------|--------------|
| | - 2021-12-31 |
| Koncernen | |
| Resultat före skatt | 78 679 |
| Beräknad aktuell skatt (20,6 %) | -16 208 |
| Skatteeffekt av: | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -213 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 |
| Emissionskostnader | 3 408 |
| Övriga justeringar | 0 |
| Summa | 3 195 |
| Redovisad aktuell skatt | -13 013 |

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

Not 12 - Resultat per aktie

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

| | 2020-11-02 |
|--|--------------|
| | - 2021-12-31 |
| Koncernen | |
| Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor) | 65 666 286 |
| Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier (st) | 1 605 714 |
| Resultat per aktie före utspädning (kronor) | 40,90 |
| Resultat per aktie efter utspädning (kronor) | 40,90 |

Not 13 - Nettoomsättning

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

Not 14 - 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 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|
| Ingående verkligt värde | - |
| Fastighetsförvärv | 723 604 |
| Investeringar | - |
| Orealiserade värdeförändringar | 68 396 |
| Utgående verkligt värde | 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 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|
| Årlig inflation, % | 2,0 |
| Kalkylränta, % | 6,8 |
| Direktavkastningskrav restvärde, % | 4,7 |
| Långsiktig vakans, % | 3,0 |

| Känslighetsanalys fastighetsvärdering | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|------------|
| Hyresnivå + 10% | 91 024 |
| Hyresnivå - 10% | -91 024 |
| Avkastningskrav, restvärde + 0,25% | -38 920 |
| Avkastningskrav, restvärde - 0,25% | 43 305 |
| Långsiktig vakansgrad + 2% | -13 300 |
| Långsiktig vakansgrad - 2% | 13 325 |

Not 15 - Fordringar hos koncernföretag

| Moderbolaget | 2021-12-31 |
|-------------------------|------------|
| Ingående fordringar | - |
| Tillkommande fordringar | 20 087 |
| Summa | 20 087 |

Not 16 - Övriga kortfristiga fordringar

| Koncernen | 2021-12-31 |
|-------------|------------|
| Skattekonto | 1 170 |
| Övrigt | - |
| Summa | 1 170 |

| Moderbolaget | 2021-12-31 |
|--------------|------------|
| Skattekonto | 1 032 |
| Övrigt | - |
| Summa | 1 032 |

Not 17 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Koncernen | 2021-12-31 |
|---|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 72 |
| Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader | 304 |
| Upplupna intäkter | 86 |
| Övriga poster | 111 |
| Summa | 573 |

| Moderbolaget | 2021-12-31 |
|---|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 72 |
| Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader | 304 |
| Upplupna intäkter | - |
| Övriga poster | 21 |
| Summa | 397 |

Not 18 - Likvida medel

| Koncernen | 2021-12-31 |
|--------------|------------|
| Kassa & bank | 32 346 |
| Summa | 32 346 |

| Moderbolaget | 2021-12-31 |
|--------------|------------|
| Kassa & bank | 7 427 |
| Summa | 7 427 |

Not 19 - Eget kapitalAktiekapital

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 20 - Räntebärande skulder

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

Not 21 - 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 | 2021-12-31 |
| <i>Uppskjutna skattefordringar:</i> | |
| Aktiverade underskottsavdrag | 4 093 |
| <i>Uppskjutna skatteskulder:</i> | |
| Temporär skillnad fastigheter | -17 106 |
| Summa, netto uppskjuten skatt | -13 013 |

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

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Koncernen har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 19 870 tkr. Det finns inga tidsmässiga begränsningar i utnyttjandet av de outnyttjade 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 22 - Övriga kortfristiga skulder

| | |
|------------------|------------|
| Koncernen | 2021-12-31 |
| Momsskuld | -2 505 |
| Sociala avgifter | -42 |
| Summa | -2 547 |

| | |
|------------------|------------|
| Moderbolaget | 2021-12-31 |
| Momsskuld | -175 |
| Sociala avgifter | -42 |
| Summa | -217 |

Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | |
|------------------------------|------------|
| Koncernen | 2021-12-31 |
| Förskottsbetalda hyror | -10 839 |
| Upplupna räntekostnader | -2 137 |
| Upplupna fastighetskostnader | -354 |
| Upplupna styrelsearvoden | -135 |
| Övriga poster | -54 |
| Summa | -13 519 |

| | |
|--------------------------|------------|
| Moderbolaget | 2021-12-31 |
| Upplupna styrelsearvoden | -135 |
| Övriga poster | -54 |
| Summa | -189 |

Not 24 - Andelar i dotterföretag

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Moderbolaget | 2021-12-31 |
| <i>Ingående anskaffningsvärde</i> | |
| Förvärv | 3 453 |
| Lämnade aktieägartillskott | 259 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | 262 453 |

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| <u>Direktägda dotterföretag</u> | <u>Aquaticus Fröfjärden 3 AB</u> |
| Org.nr. | 556950-3021 |
| Säte | Stockholm |
| Antal andelar | 500 |
| Kapitalandel | 100% |
| Röstandel | 100% |
| Bokfört värde | 262 453 |
| Eget kapital i dotterbolag | 251 809 |
| Årets resultat i dotterbolag | -7 216 |

Not 25 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

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

Not 26 - Likvida medel i kassaflödet

| Koncernen | 2021-12-31 |
|--------------|------------|
| Kassa & bank | 32 346 |
| Övrigt | - |
| Summa | 32 346 |

| Moderbolaget | 2021-12-31 |
|--------------|------------|
| Kassa & bank | 7 427 |
| Övrigt | - |
| Summa | 7 427 |

Not 27 - 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 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------|
| Inköp från koncernföretag | - |
| Försäljning till koncernföretag | 1 290 |
| Summa | 1 290 |

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget innan emissionen 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 | 2021-12-31 |
|--|------------|
| Arctic Securities AS filial Sverige | 22 052 |
| Arctic Business Management AS filial Sverige | 1 200 |
| Summa | 23 252 |

| Moderbolaget | 2021-12-31 |
|--|------------|
| Arctic Securities AS filial Sverige | 22 052 |
| Arctic Business Management AS filial Sverige | 1 200 |
| Summa | 23 252 |

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

Not 28 - Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett mellan balansdagen och årsredovisningens undertecknande.

Not 29 - Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|----------------|-------------|
| Överkursfond | 288 375 000 |
| Årets resultat | 2 672 662 |
| Summa | 291 047 662 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|--------------------------|-------------|
| till aktieägarna utdelas | 22 792 000 |
| i ny räkning balanseras | 268 255 662 |
| Summa | 291 047 662 |

Inför årsstämman den 22 april 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 7.4 kr per aktie, vilket innebär totalt 22 792 000 kr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1.85 kr per aktie betalas, således 5 698 000 kr per delbetalning. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 26 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 11 mars 2022. 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 underskrift

Thomas Wallinder
Styrelseordförande

Morten Haugen
Styrelseledamot

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christofer Östman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
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 2020-11-02 – 2021-12-31.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2020-11-02 – 2021-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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