

**ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2025
FÖR AQUATICUS REAL ESTATE AB (publ)**



AQUATICUS
REAL ESTATE AB (PUBL)

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Moderbolagets balansräkning	8
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderbolagets rapport över kassaflöden	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aquaticus Real Estate AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 löpande för att anpassas till hyresgästens verksamhet.

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

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

Moderbolaget

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

Finansiering

I samband med fastighetsförvärvet i juli 2021 upptog koncernen en 3-årig skuldfinansiering i form av onoterat obligationslån om 444 000 tkr med löptid till den 28 juni 2024. Den 3 maj 2024 förlängdes lånet till minst 31 januari 2026 med en engångsamortering på 14 000 tkr vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 0,1 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Vid årsstämman den 23 april 2025 beslutades om utdelning till moderbolagets aktieägare om totalt 12 320 tkr, motsvarande 4,0 kr per aktie. Utdelningen beslutades att delas ut i fyra lika stora delbetalningar och per 2025-12-31 har tre av fyra delar betalats ut. Den sista delbetalningen hade avstämningsdatum den 30 december 2025 och verkställdes den 7 januari 2026.

Koncernens fastighet har i samband med årsskiftet värderats av ett externt värderingsföretag. Fastighetens marknadsvärde uppgår per rapporteringsdagen till 740 000 tkr, vilket är en minskning mot föregående år med 17 000 tkr. Den orealiserade värdeförändringen i koncernens resultaträkning om 17 000 består skillnaden i externvärdering om 17 000 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Upplysning om händelser efter räkenskapsårets utgång finns i not 28.

Förväntad framtida utveckling

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsvärdering

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

Hyresgäst

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av stora politiska förändringar. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten. Fastigheten är fullt uthyrd till Xylem Water Solutions Global Services AB med en återstående avtalstid på 3,2 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 2025 uppgick till 56,0 (61,5) kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 172 480 (189 420) tkr. Antal aktieägare uppgick samma dag till 252 (203) st. I nedan tabell presenteras hur aktierna fördelas mellan de 10 största aktieägarna och övriga aktieägare.

Aktieägare per 2025-12-31	Antal aktier	Innehav (%)
UB Nordic Property Fund	770 000	25,0%
Avanza Pension	272 549	8,8%
Kungl. Skogs- och Lantbruksakademien	252 000	8,2%
Incita Förvaltning Aktiebolag	177 187	5,8%
Futur	170 000	5,5%
Stiftelsen Natur & Kultur	148 899	4,8%
Invima AB	111 000	3,6%
Six Sis AG, W8IMY	100 000	3,2%
M Jakobsson Förvaltnings Aktiebolag	63 947	2,1%
Romarriken Holding AB	50 000	1,6%
Karl-Adam Bonniers Stiftelse	50 000	1,6%
Summa 10 största aktieägare	2 165 582	70,3%
Övriga ägare	914 418	29,7%
Summa	3 080 000	100,0%

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-43 179 927
Årets resultat	7 980
Summa	245 203 053

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	11 088 000
i ny räkning balanseras	234 115 053
Summa	245 203 053

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Inför årsstämman den 19 maj 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 3,6 kr per aktie, vilket innebär totalt 11 088 000 kr.

Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 0,9 kr per aktie betalas, således 2 772 000 kr per delbetalning. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 21 maj 2026, 30 juni 2026, 30 september 2026 och 30 december 2026.

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.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2020-2021*
Fastighetsintäkter	52 796	51 512	49 014	44 253	21 206
Driftnetto	45 279	43 568	41 880	37 744	18 653
Förvaltningsresultat	16 209	20 094	27 941	23 463	10 282
Årets resultat	-3 470	21 053	-3 976	6 685	65 666
Marknadsvärde fastigheter	740 000	757 000	748 000	780 000	792 000
Balansomslutning	791 861	795 320	796 747	824 316	830 182
Genomsnittligt utestående aktier	3 080 000	3 080 000	3 080 000	3 080 000	1 605 714
Resultat per aktie, kr ⁽¹⁾	-1,1	6,8	-1,3	2,2	40,9
Soliditet, % ⁽²⁾	40,1	41,9	40,8	41,4	43,0
Räntetäckningsgrad, % ⁽³⁾	160,1	190,2	329,0	292,3	267,2
Avkastning på eget kapital % ⁽⁴⁾	-1,1	6,4	-1,2	1,9	36,5
Belåningsgrad, % ⁽⁵⁾	58,1	56,8	59,4	56,9	56,1

⁽¹⁾ Årets resultat / genomsnittligt utestående aktier

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

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

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

⁽⁵⁾ Räntebärande skulder / marknadsvärde fastigheter

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	Not	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Hysesintäkter	5	52 481	51 098
Serviceintäkter	5	315	414
Övriga intäkter	5	0	1
Drift- och underhållskostnader	6	-4 285	-5 088
Fastighetsskatt	6	-3 232	-2 856
Driftnetto		45 279	43 568
Administrationskostnader	7,8	-2 522	-1 890
Finansiella kostnader	10	-26 973	-22 288
Finansiella intäkter		426	704
Förvaltningsresultat		16 209	20 094
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-17 000	8 783
Resultat före skatt		-791	28 877
Aktuell skatt	11	-2 161	-2 316
Uppskjuten skatt	11	-519	-5 508
Årets resultat		-3 470	21 053

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare -3 470 21 053

Resultat per aktie, kronor

Före utspädning 12 -1,13 6,84
Efter utspädning -1,13 6,84

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	Not	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		-3 470	21 053
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-3 470	21 053

Hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare -3 470 21 053

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	740 000	757 000
Summa anläggningstillgångar		740 000	757 000
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hysesfordringar		-	6 058
Övriga kortfristiga fordringar	16	3 726	2 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	379	641
Likvida medel	18	47 756	29 283
Summa omsättningstillgångar		51 861	38 320
SUMMA TILLGÅNGAR		791 861	795 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</u>			
Aktiekapital		3 080	3 080
Övrigt tillskjutet kapital		288 375	288 375
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		26 205	41 995
Summa eget kapital		317 660	333 450
<u>Långfristiga skulder</u>			
Räntebärande skulder	20	-	426 682
Uppskjutna skatteskulder	21	20 419	19 901
Summa långfristiga skulder		20 419	446 583
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Räntebärande skulder	20	428 111	-
Leverantörsskulder		436	481
Aktuella skatteskulder		3 683	3 418
Övriga kortfristiga skulder	22	6 373	6 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	15 178	5 276
Summa kortfristiga skulder		453 782	15 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		791 861	795 320

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

			Balanserade vinstmedel	
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2024-01-01	3 080	288 375	33 263	324 718
Årets resultat	-	-	21 053	21 053
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<i>Transaktioner medägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Utgående eget kapital 2024-12-31	3 080	288 375	41 995	333 450
Ingående eget kapital 2025-01-01	3 080	288 375	41 995	333 450
Årets resultat	-	-	-3 470	-3 470
Övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<i>Transaktioner medägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Utgående eget kapital 2025-12-31	3 080	288 375	26 205	317 660

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten</u>			
Resultat före skatt		-791	28 877
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter		17 000	-8 783
Finansiella poster		1 233	3 973
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		17 442	24 067
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		5 128	-1 277
Förändring av leverantörsskulder		-45	-114
Förändring av övriga kortfristiga skulder		8 268	-3 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 793	18 834
<u>Investeringsverksamheten</u>			
Investeringar i förvaltningsfastighet		-	-217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-217
<u>Finansieringsverksamheten</u>			
Amortering av långfristiga lån		-	-14 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån		-	-4 001
Utdelning		-12 320	-12 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 320	-30 321
Årets kassaflöde		18 473	-11 704
Likvida medel vid årets början		29 283	40 987
Likvida medel vid årets slut	26	47 756	29 283

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr	Not	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Nettoomsättning	13	2 568	2 150
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Administrationskostnader	7,8	-2 565	-2 048
Rörelseresultat		4	102
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-	-
Resultat efter finansiella poster		12	117
Bokslutsdispositioner	14	-4	-102
Resultat före skatt		8	15
Skatt på årets resultat	11	-	-
Årets resultat		8	15

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	24	262 453	262 453
Summa anläggningstillgångar		262 453	262 453
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	16	744	731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	100	391
Likvida medel	18	5 990	5 081
Summa omsättningstillgångar		6 834	6 203
SUMMA TILLGÅNGAR		269 287	268 656
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	3 080	3 080
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		288 375	288 375
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-43 172	-30 860
Summa eget kapital		248 283	260 595
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		227	-
Skulder hos koncernföretag		17 006	4 275
Övriga kortfristiga skulder	22	3 142	3 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	629	630
Summa kortfristiga skulder		21 004	8 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 287	268 655

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
			inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2024-01-01	3 080	288 375	-18 555	272 900
Årets resultat	-	-	15	15
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Utgående eget kapital 2024-12-31	3 080	288 375	-30 860	260 595
Ingående eget kapital 2025-01-01	3 080	288 375	-30 860	260 595
Årets resultat	-	-	8	8
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 320	-12 320
Utgående eget kapital 2025-12-31	3 080	288 375	-43 172	248 283

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<u>Kassaflöde från den löpande verksamheten</u>			
Resultat före skatt		8	15
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Finansiella poster		-	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		8	15
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		278	8 965
Förändring av leverantörsskulder		227	-77
Förändring av övriga kortfristiga skulder		12 717	4 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 229	13 146
<u>Investeringsverksamheten</u>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
<u>Finansieringsverksamheten</u>			
Utdelning		-12 320	-12 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 320	-12 320
Årets kassaflöde		909	826
Likvida medel vid årets början		5 081	4 256
Likvida medel vid årets slut	26	5 990	5 081

Noter

Not 1 - Allmän information

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

Not 2 - Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar för 2025

För 2025 har inga ändringar i redovisningsprinciper skett som har haft någon effekt på bolaget eller koncernen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Resultaträknings struktur förändras och kommer att delas in i tre kategorier; rörelse, investering och finansiering. Aquaticus huvudsakliga verksamhet är investering i förvaltningsfastigheter (investering i tillgångar som genererar avkastning individuellt och till stor del oberoende av andra resurser). Detta innebär att exempelvis värdeförändringar på förvaltningsfastigheter kommer ingå i rörelseresultatet. En full analys av effekter och konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Koncernredovisning

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

Segmentrapportering

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

Valuta

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

Intäkter

Hysesintäkter

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

Leasingavtal

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

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

Skatter

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument

I koncernen redovisas finansiella instrument enligt IFRS 9.

Klassificering och värdering

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

Bolagets finansiella tillgångar avser likvida medel men även hyresfordringar vilka värderas till upplupet anskaffningsvärde då de innehas för att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade kassaflödena endast avser kapitalbeloppet. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 15.

Kvittning av finansiella tillgångar

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

Nedskrivning

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

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

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

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

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. De ändringar som skett i RFR 2 och som är tillämpliga från och med 1 januari 2025 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 med avdrag för eventuella nedskrivningar i moderföretagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterföretag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

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.

Not 4 - Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisker

Valutarisker

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

Ränterisker

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

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av 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 47 756 (29 283) 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, 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	436 364	-	-	-
Leverantörsskulder	436	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	6 373	-	-	-
Summa	443 174	0	0	0

Koncernen, 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Räntebärande skulder	6 364	4 928	431 643	-
Leverantörsskulder	481	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	6 112	-	-	-
Summa	12 957	4 928	431 643	0

Moderbolaget, 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	227	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 142	-	-	-
Summa	3 369	0	0	0

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

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	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Likvida medel	47 756	29 283
Summa	47 756	29 283

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Likvida medel	5 990	5 081
Summa	5 990	5 081

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Hantering av kapital och lånekovenanter

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden. Enligt koncernens kreditavtal skall belåningsgraden inte överstiga 75%. Koncernen rapporterar belåningsgraden till långivaren på årsbasis i samband med publicering av sin årsredovisning. Villkoren är uppfyllda för perioden.

Not 5 - Fastighetsintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 -	2024-12-31
Hysesintäkter exkl tillägg	49 963	48 242
Fastighetsskatt	2 518	2 856
Serviceintäkter	315	414
Summa	52 796	51 512

I koncernen tillämpas IFRS 15 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs serviceintäkter, skall separeras från hyresintäkter (inkl. hyrestillägg för fastighetsskatt). Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 315 (414) tkr och i moderföretaget till 0 (0) tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande. Tabellen exkluderar tillägg (serviceintäkter och fastighetsskatt).

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 -	2024-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	49 514	49 249
Senare än ett år men inom fem år	111 407	160 059
Senare än fem år	0	-
Summa	160 921	209 308

Not 6 - Fastighetskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 -	2024-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-3 569	-3 342
Reparationer och underhåll	-716	-1 746
Fastighetsskatt	-3 232	-2 856
Summa	-7 517	-7 944

Not 7 - Administrationskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 -	2024-12-31
Förvaltningskostnader	-1 547	-991
Revision	-136	-146
Styrelsearvoden	-521	-363
Börskostnader	-318	-390
Summa	-2 522	-1 890

	2025-01-01	2024-01-01
Moderbolaget	- 2025-12-31 -	2024-12-31
Förvaltningskostnader	-1 590	-1 149
Revision	-136	-146
Styrelsearvoden	-521	-363
Börskostnader	-318	-390
Summa	-2 565	-2 048

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

		2025-01-01	2024-01-01
Koncernen		- 2025-12-31 -	2024-12-31
Morten Haugen	Ledamot	-80	-60
Jonas Nyman	Ledamot	-80	-60
Mikael Igelström	Ordförande	-160	-120
Björn Sundell	Ledamot	-80	-60
Summa		-400	-300

		2025-01-01	2024-01-01
Moderbolaget		- 2025-12-31 -	2024-12-31
Morten Haugen	Ledamot	-80	-60
Jonas Nyman	Ledamot	-80	-60
Mikael Igelström	Ordförande	-160	-120
Björn Sundell	Ledamot	-80	-60
Summa		-400	-300

Not 8 - Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2025-01-01	2024-01-01
Ernst & Young AB	- 2025-12-31 -	2024-12-31
Revisionsuppdrag	-136	-146
Revisionsnära tjänster	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Summa	-136	-146

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

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 -	2024-12-31
Räntekostnader	-25 484	-20 573
Periodisering aktiverade låneutgifter	-1 429	-1 655
Övriga finansiella kostnader	-60	-60
Summa	-26 973	-22 288

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

Not 11 - Skatt

	2025-01-01	2024-01-01		2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 - 2024-12-31		Moderbolaget	- 2025-12-31 - 2024-12-31	
Aktuell skatt på årets resultat	-2 161	-2316	Resultat före skatt	8	15
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	1 535	-3 815	Beräknad aktuell skatt (20,6 %)	-2	-3
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-2 054	-1 693	Skatteeffekt av:		
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-	Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Summa	-2 680	-7 824	Ej skattepliktiga intäkter	2	3
			Summa justeringar	2	3
			Redovisad skatt	0	0

	2025-01-01	2024-01-01
Moderbolaget	- 2025-12-31 - 2024-12-31	
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-
Summa	0	0

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:

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 - 2024-12-31	
Resultat före skatt	-791	28 877
Beräknad aktuell skatt (20,6%)	163	-5 949
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 847	-1 878
Ej skattepliktiga intäkter	4	3
Summa	-2 843	-1 875
Redovisad skatt	-2 680	-7 824

Not 12 - Resultat per aktie

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

	2025-01-01	2024-01-01
Koncernen	- 2025-12-31 - 2024-12-31	
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (kronor)	-3 470 401	21 052 593
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, antal aktier (st)	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie före utspädning (kr)	-1,13	6,84
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-1,13	6,84

Not 13 - Nettoomsättning

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

Not 14 - Bokslutsdispositioner

	2025-01-01	2024-01-01
Moderbolaget	- 2025-12-31 - 2024-12-31	
Lämnade koncernbidrag	-4	-102
Erhållna koncernbidrag	-	-
Summa	-4	-102

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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	757 000	748 000
Investeringar	-	217
Orealiserade värdeförändringar	-17 000	8 783
Utgående verkligt värde	740 000	757 000

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.

Värderingsantaganden	2025-12-31	2024-12-31
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Kalkylränta, %	7,9	7,6
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,8	5,6
Långsiktig vakans, %	6,1	6,1

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	2025-12-31	2024-12-31
Hyresnivå + 10%	71 700	70 000
Hyresnivå - 10%	-71 700	-70 000
Avkastningskrav, restvärde + 0,25%	-29 500	-31 300
Avkastningskrav, restvärde - 0,25%	32 100	34 200
Långsiktig vakansgrad + 2%	-15 400	-14 955
Långsiktig vakansgrad - 2%	15 400	14 955

Not 16 - Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 700	2 338
Övrigt	26	-
Summa	3 726	2 338

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	744	731
Summa	744	731

Not 17 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99	71
Förutbetalda drift- och förvaltn.kostnad	84	570
Upplupna ränteintäkter	196	-
Summa	379	641

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99	71
Förutbetalda förvaltningskostnader	1	320
Summa	100	391

Not 18 - Likvida medel

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Kassa & bank	47 756	29 283
Summa	47 756	29 283

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Kassa & bank	5 990	5 081
Summa	5 990	5 081

Not 19 - 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 20 - Räntebärande skulder

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
<i>Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	430 000	430 000
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Förutbetalad uppläggningsavgift	-1 889	-3 318
Summa	428 111	426 682

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	2025-12-31	2024-12-31
<i>Uppskjutna skattefordringar:</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	-	-
<i>Uppskjutna skatteskulder:</i>		
Obeskattade reserver	-8 810	-6 756
Temporär skillnad fastigheter	-11 609	-13 145
Summa, netto uppskjuten skatt	-20 419	-19 901

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

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

Not 22 - Övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	3 293	3 006
Sociala avgifter	0	26
Utdelning	3 080	3 080
Summa	6 373	6 112

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	62	49
Sociala avgifter	0	26
Utdelning	3 080	3 080
Summa	3 142	3 155

Not 23 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	9 899	-
Upplupna räntekostnader	4 455	4 455
Upplupna fastighetskostnader	251	245
Upplupna styrelsearvoden	400	360
Sociala avgifter	75	100
Övriga poster	98	116
Summa	15 178	5 276

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden	400	360
Sociala avgifter	75	100
Övriga poster	154	170
Summa	629	630

Not 24 - Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 453	262 453
Utgående anskaffningsvärde	262 453	262 453

Direktägda dotterföretag

<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	210 774
Årets resultat i dotterbolag	-14 397

Not 25 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Fastighetsinteckningar	444 000	444 000
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	444 000	444 000

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter:</i>		
Inga	-	-
<i>Eventalförpliktelser:</i>		
Inga	-	-
Summa	0	0

Not 26 - Likvida medel i kassaflödet

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Kassa & bank	47 756	29 283
Övrigt	-	-
Summa	47 756	29 283

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Kassa & bank	5 990	5 081
Övrigt	-	-
Summa	5 990	5 081

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	2025-12-31	2024-12-31
Inköp från koncernföretag	-	-
Försäljning till koncernföretag	2 568	2 150
Summa	2 568	2 150

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	2025-12-31	2024-12-31
Arctic Business Management	873	844
Summa	873	844

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Arctic Business Management	873	844
Summa	873	844

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

Not 28 - Händelser efter balansdagen

Bolaget har efter räkenskapsårets slut betalat ut den sista delen av utdelningen som beslutades på årsstämman 2025.

Hyrestiden med Xylem Water Solutions Global Services AB har i förtid förlängts med ytterligare 4 år, till och med 31 mars 2033, vilket innebär en ny kvarvarande löptid på 7 år.

Villkorsändringar som träder i kraft 1 april 2026, innehåller en hyresreduktion som resulterar i en förväntad minskning om 10.4% av totala intäkter på årsbasis från 2025 års nivå.

Bolagets nuvarande obligationslån löper till och med 30 april 2027 på oförändrade villkor.

Not 29 - Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	288 375 000
Balanserat resultat	-43 179 927
Årets resultat	7 980
Summa	245 203 053

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	11 088 000
i ny räkning balanseras	234 115 053
Summa	245 203 053

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 2 april 2026 och kommer att föreläggas för bolagsstämman den 19 maj 2026. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningarna har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS®, sådana de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Morten Haugen
Styrelseledamot

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Björn Sundell
Styrelseledamot

Stefan Colldahl
Verkställande direktör

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576783264

Signerare

Klicka [här](#) för att ladda ned bevisfilen.

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna i den länkade bevisfilen för mer information/bevis om detta dokument. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

