



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

HALVÅRSRAPPORT Q2 2024



VD-kommentar till perioden

Aquaticus har fortsatt 2024 enligt förväntningar och det kan konstateras att koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning är stabil. Under andra kvartalet har finansieringen omförhandlats och förlängts, löpande förvaltning för att bibehålla tillgångarnas goda skick har fortsatt och samarbeten med hyresgästen och externa leverantörer löper på enligt plan.

Väsentliga händelser under perioden

Den 23 maj 2024 beslutade årsstämman att godkänna styrelsens förslag till utdelning som ska betalas ut under 2024, innebärandes att 4,0 kr/aktie ska delas ut i fyra lika stora delbetalningar om 1 kr/aktie och utdelningstillfälle. Total beslutad utdelning motsvarar 12 320 tkr och varje delbetalning blir 3 080 tkr. Avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 27 maj 2024, 28 juni 2024, 30 september 2024 och 30 december 2024.

Koncernens befintliga obligationslån har förlängts till minst 31 januari 2026, och under vissa villkor till 30 april 2027. Lånet löper med en justerad fast ränta om 5,92% och kvartalsvisa räntebetalningar under hela perioden. Obligationsbeloppet i förlängningsperioden blir 430 000 tkr efter att ett återköp (amortering) motsvarande 14 000 tkr verkställdes.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

Aquaticus Real Estate AB (publ) i korthet

Aquaticus Real Estate AB, med organisationsnummer 559280-0782 är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar kontorsfastigheten Fröfjärden 3 i Sundbyberg. Adressen till bolagets huvudkontor är Regeringsgatan 38 i Stockholm. Bolaget grundades under 2021 och förvärvade fastigheten den 1 juli 2021. Bolagets VD är Stefan Colldahl och Bolaget förvaltas av Arctic Real Estate Management AS filial Sverige.

Fastigheten

Koncernens fastighet omfattar ca 17 300 kvm och är till fullo uthyrd till Xylem Water Solutions Global Services AB, ett globalt marknadsledande företag inom utveckling av lösningar för vattenförsörjning. Fastigheten byggdes av Skanska och stod färdig för inflytt 2003. Xylem har varit hyresgäst i fastigheten sedan den färdigställdes och det nuvarande hyreskontraktet löper till 2029-03-31. Detta innebär en återstående löptid vid rapportperiodens slut om ca 4,8 (5,8) år.

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter, i enlighet med IFRS, till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13. Redovisat värde på koncernens fastighet baseras på extern värdering genomförd i vid årsskiftet 2023/2024. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 748 000 (780 000) tkr. Skillnaden mellan årsvisa värderingar minskat med investeringar- i fastigheten redovisas som orealiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning. Värdering av fastigheten sker årligen i anslutning till årsskifte.

Finansiering

I samband med fastighetsförvärvet i juli 2021 upptog koncernen en 3-årig skuldfinansiering i form av onoterat obligationslån om 444 000 tkr med löptid till den 28 juni 2024. Den 3 maj 2024 förlängdes lånet till minst 31 januari 2026 med en engångsamortering på 14 000 tkr vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 1,6 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader uppgick till 4 001 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 4 001 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 425 999 tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 8 580 (6 099) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN	2024	2023	2024	2023
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	Apr - jun	Apr - jun	Jan - jun	Jan - jun
Intäkter	13 142	12 238	26 358	24 537
Driftnetto	11 179	10 626	22 681	21 270
Förvaltningsresultat	5 341	7 094	13 559	14 110
Periodens resultat	2 711	5 445	9 329	10 615
Marknadsvärde fastigheter	748 000	780 000	748 000	780 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie, kr	0,88	1,77	3,03	3,45
Avkastning på eget kapital, %	0,83	1,59	2,86	3,10
Belåningsgrad, %	57,5	56,9	57,5	56,9
Räntetäckningsgrad, %	196,6	332,6	258,0	331,4
Soliditet, %	40,8	41,4	40,8	41,4
Skuldsättningskvot, ggr	2,0	3,3	2,6	3,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	109,4	116,2	109,4	115,8

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

Aktien och ägarna

Aquaticus Real Estate AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 9 juli 2021. Bolaget har engagerat Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant.

Antalet utestående aktier i Bolaget uppgår till 3 080 000 st och noteringskursen den 9 juli 2021 var 100 kr per aktie. Vid rapportperiodens slut den 28 juni 2024 var aktiekursen 67,0 (60,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 206 360 (184 800) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 213 (211) registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, www.aquaticus.se.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag har debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster.

Arctic Securities AS filial Sverige var ägare till moderbolaget innan nyemissionen genomfördes. Under året har inköp av tjänster skett från Arctic Securities AS filial Sverige, samt från ett bolag inom samma koncern, Arctic Real Estate Management AS filial Sverige, till ett belopp om 422 (405) tkr.

Kommentar till periodens resultat och kassaflöde

Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det andra kvartalet uppgår till 5 341 (7 094) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 2 711 (5 445) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 5 827 (7 580) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 9 952 (12 005) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 125 (4 426) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består dels av betald utdelning om 3 080 (3 080) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 23 maj 2024. Av den totalt beslutade utdelningen motsvarande 12 320 tkr, kvarstår 3 utdelningstillfällen, där avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 28 juni 2024, 30 september 2024 och 30 december 2024. Kvartalets kassaflödet består även av en amortering om 14 000 tkr samt en uppläggningskostnad om 4 001 tkr.

Kvartalets kassaflöde uppgick till -12 499 (8 925) tkr och utgående livida medel uppgick till 32 725 (36 360) tkr.

Halvåret

Koncernens förvaltningsresultat för det första halvåret uppgår till 13 559 (14 110) tkr. Resultatet uppgår till 9 329 (10 614) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande.

Halvårets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 14 531 (15 082) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 17 269 (6 389) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 2 738 (-8 692) tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2024 Apr - jun	2023 Apr - jun	2024 Jan - jun	2023 Jan - jun
Hysesintäkter	12 898	12 159	25 796	24 319
Serviceintäkter	243	79	562	219
Drift- och underhållskostnader	-1 248	-898	-2 250	-1 840
Fastighetsskatt	-714	-714	-1 428	-1 428
Driftnetto	11 179	10 626	22 681	21 270
Administrationskostnader	-481	-616	-932	-1 290
Finansiella kostnader	-5 527	-3 050	-8 580	-6 099
Finansiella intäkter	169	134	390	230
Förvaltningsresultat	5 341	7 094	13 559	14 110
Orealiserad värdeförändring, fastighet	-1 370	0	-1 370	0
Resultat före skatt	3 971	7 094	12 189	14 110
Skatt	-1 260	-1 649	-2 859	-3 496
Periodens resultat	2 711	5 445	9 329	10 614
Resultat per aktie, kr	0,88	1,77	3,03	3,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2024-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	748 000	748 000
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	748 000	748 000
Övriga kortfristiga fordringar	6 268	6 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 379	921
Likvida medel	32 725	40 987
Summa omsättningstillgångar	41 372	48 747
SUMMA TILLGÅNGAR	789 372	796 747
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	318 647	321 638
Summa eget kapital	321 727	324 718
Långfristiga räntebärande skulder	425 999	0
Uppskjutna skatteskulder	15 115	14 393
Summa långfristiga skulder	441 114	14 393
Kortfristiga räntebärande skulder	0	443 028
Leverantörsskulder	959	595
Skatteskulder	4 738	6 706
Övriga kortfristiga skulder	14 475	3 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 358	3 367
Summa kortfristiga skulder	26 531	457 636
Summa skulder	467 645	472 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	789 372	796 747

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2024-01-01	324 718
Utdelning	-12 320
Periodens resultat	9 329
Utgående eget kapital 2023-06-30	321 727

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2024	2023	2024	2023
	Apr - jun	Apr - jun	Jan - jun	Jan - jun
Förvaltningsresultat	5 341	7 094	13 559	14 110
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	486	486	972	972
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 827	7 580	14 531	15 081
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 649	3 262	-886	-325
Ökning/minskning av leverantörsskulder	483	110	365	-1 346
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	7 292	1 054	3 260	-7 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 952	12 005	17 269	6 389
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheten	-1 370	0	-1 370	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 370	0	-1 370	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av långfristiga lån	-14 000	0	-14 000	0
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	-4 001	0	-4 001	0
Utbetald utdelning	-3 080	-3 080	-6 160	-8 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 081	-3 080	-24 161	-8 778
Periodens kassaflöde	-12 499	8 925	-8 262	-2 389
Likvida medel vid periodens början	45 223	27 434	40 987	38 749
Likvida medel vid periodens slut	32 725	36 360	32 725	36 360

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2024 Apr - jun	2023 Apr - jun	2024 Jan - jun	2023 Jan - jun
Nettoomsättning	558	245	1 052	814
Administrationskostnader	-532	-540	-1 002	-1 082
Rörelseresultat	27	-296	50	-268
Finansiella intäkter	4	3	8	6
Finansiella kostnader	0	0	0	0
Resultat före skatt	31	-293	59	-262
Skatt	-3	-679	-8	-2 041
Periodens resultat	27	-972	50	-2 303

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2024-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	262 453	262 453
Fordringar hos koncernföretag	2 558	9 035
Övriga kortfristiga fordringar	1 095	1 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Likvida medel	4 898	4 256
Summa omsättningstillgångar	8 551	14 343
SUMMA TILLGÅNGAR	271 004	276 795
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	257 550	269 820
Summa eget kapital	260 630	272 900
Leverantörsskulder	305	77
Övriga kortfristiga skulder	9 333	3 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	736	630
Summa kortfristiga skulder	10 374	3 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	271 004	276 795

Organisation och juridisk struktur

Aquaticus Real Estate AB, med organisationsnummer 559280-0782, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Koncernens fastighet, Fröfjärden 3 i Sundbyberg, ägs av Aquaticus Fröfjärden 3 AB som är ett helägt dotterföretag till Aquaticus Real Estate AB (publ).

Koncernen förvaltas av Arctic Real Estate Management AS filial Sverige. I praktiken åtar sig förvaltaren rollen som VD i koncernen och hanterar koncernens dagliga verksamhet. Newsec Property Asset Management Sweden AB är anlitate för tillhandahållande av drift- och underhållstjänster.

Anställda

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

Möjligheter och risker

Aquaticus Real Estate AB (publ) har för sin verksamhet identifierat väsentliga möjligheter och risker som kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden: fastighetsvärdering, fastighetskostnader samt finansiering.

Bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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 till sin natur.

Koncernen löper en risk förknippad med drifts- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan de påverka resultatet negativt. Oförutsedda reparationsbehov kan påverka resultatet.

Finansieringsrisk avser risk att upplåning uteblir eller att den genomförs till ofördelaktiga villkor.

Redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport är för koncernen och upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Rapporten är upprättad i enlighet med antagande om uppfyllnad av fortlevnadsprincipen.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Nyckeltalsdefinitioner

Antal utestående aktier

Genomsnittligt utestående aktier för perioden.

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Eget kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkning, fördelat på totalt antal utestående aktier på balansdagen.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Halvårsrapporten för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2024.

Stockholm den 29 augusti 2024

Aquaticus Real Estate AB (publ), 559280-0782

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Morten Haugen
Styrelseledamot

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Björn Sundell
Styrelseledamot

Stefan Colldahl
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

2024-11-21 - Delårsrapport Q3 2024

INFORMATION OM MAR

Denna information är insidierinformation som Aquaticus Real Estate AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2024.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Stefan Colldahl, VD

Mail: sc@midgardpartners.com

Tel: +46 720 70 43 28

Aquaticus Real Estate AB (publ)

c/o Arctic Real Estate Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: www.aquaticus.se