



# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023



### VD-kommentar till perioden

Aquaticus verksamhet har under 2023 löpt på i enlighet med plan och bolagets finansiella position är fortsatt stark. Under perioden har bolaget fortsatt förberedelser för den planerade omfinansieringen i juni 2024. Den externa marknadsvärderingen av fastigheten per december 2023 uppgår till 748 000 tkr, vilket motsvarar -4% jämfört med föregående års värdering. Vid jämförelse mot det underliggande värdet fastigheten förvärvades för om 740 000 tkr är värdet istället +1%. Under kvartalet har de sista laddstolparna installerats och driftsatts i fastighetens garage (totala investeringen togs mot ett hyrestillägg) samt sedvanlig planerat och löpande underhåll utförts.

### Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har det tredje av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2023 inträffat, där totalt 3 080 tkr betalades ut till aktieägarna. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden. Koncernens verksamhet har löpt på i enlighet med plan och utvecklas i beslutad riktning.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång betalades den sista delbetalningen av den beslutade utdelningen ut. Utdelningen hade avstämningsdag den 29 december 2023 och betalades ut den 4 januari 2024. Utöver detta har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

### Utdelning

Bolaget har en stark finansiell ställning, stabila kassaflöden och en långsiktig utdelningspolicy. Styrelsen avser att föreslå 2024 års utdelningsnivå inför årstämman som planeras att hållas den 23 maj 2024. Styrelsen kommer då även att beakta den pågående omfinansieringsprocessen.

### 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 5,2 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. Förvärvsvärdet per 1 juli 2021 uppgick till brutto 740 000 tkr, och netto efter avdrag för för latent skatt till 723 604 tkr. 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, vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 0,5 (1,5) år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 2,31 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader uppgick till 5 830 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 972 (2 915) tkr, vilket resulterar i en balanspost för kortfristiga räntebärande skulder om 443 028 (0) tkr. För jämförelseåret 2022 var de räntebärande skulderna klassificerade som långfristiga (441 085) tkr. Finansnetto för perioden uppgår till 11 579 (12 148) tkr och består i sin helhet av ränteintäkter, räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

### 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 31 december var aktiekursen 76,0 (90,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 234 080 (277 200) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 212 (221) registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, [www.aquaticus.se](http://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 811 (800) tkr.

<b>FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	<b>Okt - dec</b>	<b>Okt - dec</b>	<b>Jan - dec</b>	<b>Jan - dec</b>
Intäkter	12 238	11 235	49 133	44 253
Driftnetto	10 077	9 387	41 880	37 744
Förvaltningsresultat	6 663	5 896	27 941	23 463
Periodens resultat	-20 319	-6 471	-3 976	6 684
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	-6,60	-2,10	-1,29	2,17
Avkastning på eget kapital, %	-6,07	-1,88	-1,17	1,91
Belåningsgrad, %	59,4	56,9	59,4	56,9
Räntetäckningsgrad, %	318,4	296,7	329,0	292,3
Soliditet, %	40,8	41,4	40,8	41,4
Skuldsättningskvot, ggr	3,2	3,0	3,3	2,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	110,1	115,8	110,1	115,8

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

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

### Kommentar till periodens resultat och kassaflöde

#### Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det fjärde kvartalet uppgår till 6 663 (5 896) tkr. Kvartalets resultat uppgår till -20 319 (-6 471) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar värderingsresultat vid omvärdering av koncernens fastighet samt resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande. Resultat från orealiserad värdeförändring på fastigheten uppgår till -32 246 (-14 076) tkr.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 7 148 (6 382) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 673 (22 179) tkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -246 (-2 076) tkr och avser investering i fastigheten i form av laddstolpar för elbilar. Investeringen tas av Aquaticus mot ett hyrestillägg på kvarvarande löptid på hyresavtalet.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betalad utdelning om 3 080 (5 698) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4,0 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 21 april 2023. Per rapporteringsdatumet den 31 december har tre av de planerade fyra utdelningstillfällen betalats ut. Den kvarvarande fjärdedelen av utdelningen hade avstämningsdag den 29 december 2023 och betalades ut den 4 januari 2024.

Periodens kassaflöde uppgick till -653 (14 404) tkr och utgående likvida medel uppgick till 40 987 (38 749) tkr.

#### Året

Koncernens förvaltningsresultat för 2023 uppgår till 27 941 (23 463) tkr och periodens resultat uppgår till -3 976 (6 685) tkr. Utöver förvaltningsresultatet innefattar periodens resultat även resultat från orealiserade värdeförändringar om -32 246 (-14 076) tkr på fastigheten samt uppskjutna skatter. Ingen aktuell skatt belastar periodens resultat.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 29 884 (25 406) tkr. Förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -12 463 (167) tkr, vilka främst avspeglar tidpunkter i inbetalningar av hyra och utbetalning av utdelning.

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -246 (-2 076) tkr vilket för 2023 fortsatt avspeglar investering i laddstolpar för elbilar. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -14 938 (-17 094) tkr. Periodens kassaflöde innefattar tre fjärdedelar av den beslutade utdelningen för 2023.

Periodens kassaflöde uppgick till 2 237 (6 403) tkr och utgående likvida medel uppgick till 40 987 (38 749) tkr. Koncernens kassaflöde är i nivå med den långsiktiga utdelningspolicyn och den finansiella ställningen och likviditeten är stark.

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2023	2022	2023	2022
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec
Hysesintäkter	12 159	11 156	48 818	43 710
Serviceintäkter	79	79	315	544
Drift- och underhållskostnader	-1 448	-1 134	-4 397	-3 653
Fastighetsskatt	-714	-714	-2 856	-2 856
<b>Driftnetto</b>	<b>10 077</b>	<b>9 387</b>	<b>41 880</b>	<b>37 744</b>
Administrationskostnader	-561	-547	-2 359	-2 133
Finansiella kostnader	-3 051	-2 998	-12 201	-12 202
Finansiella intäkter	198	54	622	54
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>6 663</b>	<b>5 896</b>	<b>27 941</b>	<b>23 463</b>
Orealiserad värdeförändring, fastighet	-32 246	-14 076	-32 246	-14 076
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-25 583</b>	<b>-8 178</b>	<b>-4 305</b>	<b>9 387</b>
Skatt	5 264	1 708	328	-2 703
<b>Periodens resultat</b>	<b>-20 319</b>	<b>-6 471</b>	<b>-3 976</b>	<b>6 684</b>
Resultat per aktie, kr	-6,60	-2,10	-1,29	2,17
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	748 000	780 000
Uppskjutna skattefordringar	0	2 052
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>748 000</b>	<b>782 052</b>
Övriga kortfristiga fordringar	6 839	2 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	921	727
Likvida medel	40 987	38 749
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>48 747</b>	<b>42 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>796 747</b>	<b>824 316</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	321 638	337 934
<b>Summa eget kapital</b>	<b>324 718</b>	<b>341 014</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	441 084
Uppskjutna skatteskulder	14 393	17 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 393</b>	<b>458 852</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	443 028	0
Leverantörsskulder	595	1 995
Skatteskulder	6 706	2 856
Övriga kortfristiga skulder	3 941	5 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 367	13 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>457 636</b>	<b>24 450</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>472 029</b>	<b>483 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>796 747</b>	<b>824 315</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

belopp i tusentals kronor

<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>341 014</b>
Utdelning	-12 320
Periodens resultat	-3 976
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>324 718</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS**

belopp i tusentals kronor

	2023	2022	2023	2022
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec
Förvaltningsresultat	6 663	5 896	27 941	23 463
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>				
Finansiella poster	486	486	1 943	1 943
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>7 148</b>	<b>6 382</b>	<b>29 884</b>	<b>25 407</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-5 116	3 118	-4 245	-1 772
Ökning/minskning av leverantörsskulder	175	1 603	-1 401	1 248
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	465	11 076	-6 817	691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 673</b>	<b>22 179</b>	<b>17 421</b>	<b>25 573</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
Förvärv av förvaltningsfastighet	0	0	0	0
Investeringar i fastigheten	-246	-2 076	-246	-2 076
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-246</b>	<b>-2 076</b>	<b>-246</b>	<b>-2 076</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Nyemission	0	0	0	0
Emissionskostnader	0	0	0	0
Upptagande av långfristiga lån	0	0	0	0
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	0	0
Utbetald utdelning	-3 080	-5 698	-14 938	-17 094
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 080</b>	<b>-5 698</b>	<b>-14 938</b>	<b>-17 094</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-653</b>	<b>14 406</b>	<b>2 237</b>	<b>6 403</b>
Likvida medel vid periodens början	41 640	24 344	38 749	32 346
Likvida medel vid periodens slut	40 987	38 749	40 987	38 749

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

	2023	2022	2023	2022
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec
Nettoomsättning	1 108	176	2 334	1 970
Administrationskostnader	-590	-499	-2 223	-2 208
<b>Rörelseresultat</b>	<b>518</b>	<b>-323</b>	<b>111</b>	<b>-238</b>
Finansiella intäkter	3	1	13	1
Finansiella kostnader	-1	0	-1	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>520</b>	<b>-322</b>	<b>123</b>	<b>-237</b>
Bokslutsdispositioner	9 797	7 800	9 797	7 800
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 317</b>	<b>7 478</b>	<b>9 920</b>	<b>7 563</b>
Skatt	0	329	-2 041	-1 558
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 317</b>	<b>7 807</b>	<b>7 879</b>	<b>6 005</b>

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	0	2 041
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>262 453</b>	<b>264 494</b>
Fordringar hos koncernföretag	9 035	12 408
Övriga kortfristiga fordringar	755	1 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297	383
Likvida medel	4 256	5 632
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 343</b>	<b>19 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>276 795</b>	<b>283 989</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	269 820	274 261
<b>Summa eget kapital</b>	<b>272 900</b>	<b>277 341</b>
Leverantörsskulder	77	25
Övriga kortfristiga skulder	3 188	6 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	630	515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 895</b>	<b>6 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>276 795</b>	<b>283 989</b>

### 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 delårsrapport 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. Delårsrapporten för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 22 februari 2024.

Stockholm den 22 februari 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**

2024-05-23 - Årsstämma 2024

2024-05-23 - Delårsrapport Q1 2024

**BOLAGSSTÄMMA**

Styrelsen avser att kalla till årsstämma senast den 25 april 2024. Årsstämman planeras att hållas den 23 maj 2024 i Arctic Securities lokaler på Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm.

**INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN**

Årsredovisningen för 2023 med tillhörande revisionsberättelse samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 25 april 2024 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Arctic Real Estate Management, Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm, på bolagets webbplats [www.aquaticus.se](http://www.aquaticus.se) samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

**INFORMATION OM MAR**

Denna information är insiderinformation som Aquaticus Real Estate AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2024.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Stefan Colldahl, VD

Mail: [sc@midgardpartners.com](mailto: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](http://www.aquaticus.se)