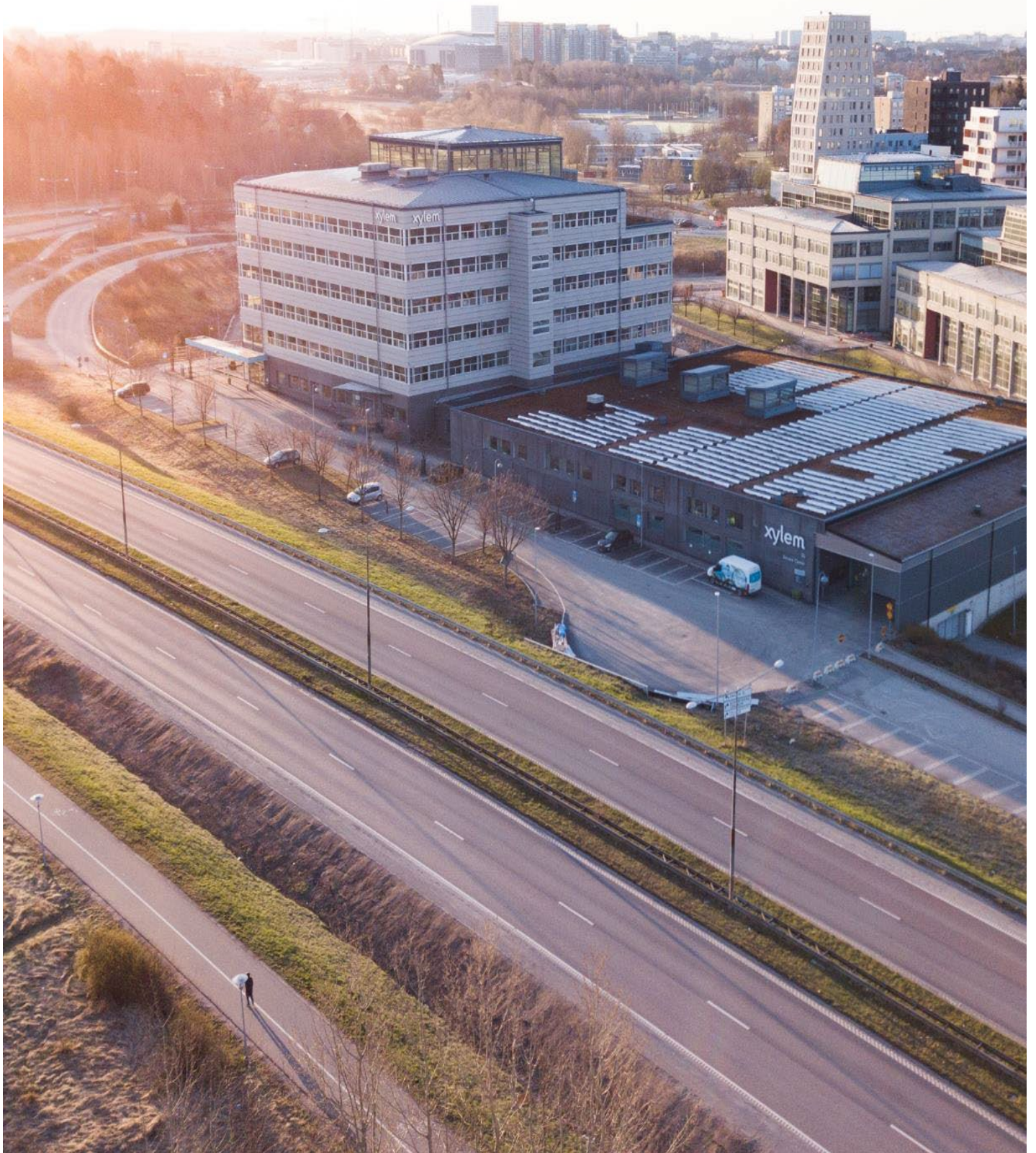




# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024



### VD-kommentar till perioden

Aquaticus har under 2024 fortsatt verksamheten i enlighet med affärsplan och den finansiella positionen är solid. Under året har bolaget delamorterat samt förlängt fastighetsfinansieringen för att kunna bibehålla en långsiktig och förutsägbar rörelse. Den externa marknadsvärderingen av fastigheten som utfördes av oberoende värderare per december 2024 uppgår till 757 000 tkr, vilket motsvarar +1,2% jämfört med föregående års värdering. Vid jämförelse mot det underliggande värdet fastigheten förvärvades för om 740 000 tkr är värdet +2,3%. Under året har bland annat samtliga balkonger på fastigheten renoverats, och nu pågår ett förberedande arbete inför omläggning av golytan i parkeringsgaraget.

### Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har det tredje av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2024 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 30 december 2024 och betalades ut den 7 januari 2025. Utöver detta har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

### Utdelning

Styrelsen föreslår inför årsstämman 2025 en utdelning om 12 320 tkr, vilket motsvarar 4.0 kr/aktie. Trots bolagets starka finansiella ställning och stabila kassaflöden har styrelsen beslutat om att lämna ett utdelningsförslag för året som beaktar fortsatta osäkerheter kring viktiga förutsättningar för fastighetsbolag, däribland tillgång till finansiering, räntenivåer och inflationstakter. Utdelningen föreslås betalas ut i fyra lika stora delbetalningar om 3 080 tkr, motsvarande 1.0 kr/aktie, per betalningstillfälle.

### 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 4,2 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 2024/2025. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 757 000 (748 000) 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. 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 1,1 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader av lånet uppgick till 4 001 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 3 318 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 426 682 tkr. Finansnetto för perioden uppgår till -21 584 (-11 579) 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 61,5 (76,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 189 420 (234 080) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 204 (212) 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 844 (811) tkr.

<b>FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</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	12 582	12 238	51 513	49 133
Driftnetto	9 744	10 077	43 568	41 880
Förvaltningsresultat	2 599	6 663	20 094	27 941
Periodens resultat	9 331	-20 319	21 053	-3 976
Marknadsvärde fastigheter	757 000	748 000	757 000	748 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie, kr	3,03	-6,60	6,84	-1,29
Avkastning på eget kapital, %	5,44	-6,07	6,44	-1,17
Belåningsgrad, %	56,8	59,4	56,8	59,4
Räntetäckningsgrad, %	138,3	318,4	190,2	329,0
Soliditet, %	41,9	40,8	41,9	40,8
Skuldsättningskvot, ggr	1,4	3,2	1,9	3,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	114,7	110,1	114,7	110,1

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 2 599 (6 663) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 9 331 (-20 319) 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 10 153 (-32 246) tkr.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 940 (7 148) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -16 550 (2 673) tkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 1 153 (-246) tkr och avser främst Naturvårdsverkets bidrag för laddstolpar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 3 080 (3 080) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4,0 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 23 maj 2024. Per rapporteringsdatumet den 31 december har tre av de planerade fyra utdelningstillfällen betalats ut. Den kvarvarande fjärdedelen av utdelningen hade avstämningsdag den 30 december 2024 och betalades ut den 7 januari 2025.

Periodens kassaflöde uppgick till -18 477 (-653) tkr och utgående likvida medel uppgick till 29 283 (40 987) tkr.

#### Året

Koncernens förvaltningsresultat för 2024 uppgår till 20 094 (27 941) tkr och periodens resultat uppgår till 21 053 (-3 976) tkr. Utöver förvaltningsresultatet innefattar periodens resultat även resultat från orealiserade värdeförändringar om 8 783 (-32 246) tkr på fastigheten samt uppskjuten och aktuell skatt.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 24 067 (29 884) tkr. Förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -5 233 (-12 463) tkr, vilka främst avspeglar tidpunkter i inbetalningar av hyra och utbetalning av utdelning.

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -217 (-246) tkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -30 321 (-14 938) tkr. Periodens kassaflöde innefattar tre fjärdedelar av den beslutade utdelningen för 2024 och en fjärdedel av den beslutade utdelningen för 2023.

Periodens kassaflöde uppgick till -11 704 (2 237) tkr och utgående likvida medel uppgick till 29 283 (40 987) tkr. Koncernens kassaflöde är i nivå med den långsiktiga utdelningspolicyn och den finansiella ställningen och likviditeten är stark.

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2024	2023	2024	2023
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec
Hysesintäkter	12 404	12 159	51 098	48 818
Serviceintäkter	178	79	414	315
Drift- och underhållskostnader	-2 124	-1 448	-5 088	-4 397
Fastighetsskatt	-714	-714	-2 856	-2 856
<b>Driftnetto</b>	<b>9 744</b>	<b>10 077</b>	<b>43 568</b>	<b>41 880</b>
Administrationskostnader	-496	-561	-1 890	-2 359
Finansiella kostnader	-6 789	-3 051	-22 288	-12 201
Finansiella intäkter	140	198	704	622
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 599</b>	<b>6 663</b>	<b>20 094</b>	<b>27 941</b>
Orealiserad värdeförändring, fastighet	10 153	-32 246	8 783	-32 246
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12 752</b>	<b>-25 583</b>	<b>28 877</b>	<b>-4 305</b>
Skatt	-3 421	5 264	-7 824	328
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 331</b>	<b>-20 319</b>	<b>21 053</b>	<b>-3 976</b>
Resultat per aktie, kr	3,03	-6,60	6,84	-1,29
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	757 000	748 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>757 000</b>	<b>748 000</b>
Övriga kortfristiga fordringar	8 396	6 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	641	921
Likvida medel	29 283	40 987
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>38 320</b>	<b>48 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>795 320</b>	<b>796 747</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	330 370	321 638
<b>Summa eget kapital</b>	<b>333 450</b>	<b>324 718</b>
Långfristiga räntebärande skulder	426 682	0
Uppskjutna skatteskulder	19 901	14 393
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>446 583</b>	<b>14 393</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	0	443 028
Leverantörsskulder	481	595
Skatteskulder	3 418	6 706
Övriga kortfristiga skulder	6 112	3 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 276	3 367
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 287</b>	<b>457 636</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>461 869</b>	<b>472 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>795 320</b>	<b>796 747</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

belopp i tusentals kronor

<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>324 718</b>
Utdelning	-12 320
Periodens resultat	21 053
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>333 450</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

belopp i tusentals kronor

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Okt - dec</b>	<b>Okt - dec</b>	<b>Jan - dec</b>	<b>Jan - dec</b>
Förvaltningsresultat	2 599	6 663	20 094	27 941
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>				
Finansiella poster	341	486	3 973	1 943
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>2 940</b>	<b>7 148</b>	<b>24 067</b>	<b>29 884</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-6 002	-5 116	-1 277	-4 245
Ökning/minskning av leverantörsskulder	165	175	-114	-1 401
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-13 653	465	-3 843	-6 817
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-16 550</b>	<b>2 673</b>	<b>18 834</b>	<b>17 421</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
Investeringar i fastigheten	1 153	-246	-217	-246
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 153</b>	<b>-246</b>	<b>-217</b>	<b>-246</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Amortering av långfristiga lån	0	0	-14 000	0
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	-4 001	0
Utbetald utdelning	-3 080	-3 080	-12 320	-14 938
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 080</b>	<b>-3 080</b>	<b>-30 321</b>	<b>-14 938</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-18 477</b>	<b>-653</b>	<b>-11 704</b>	<b>2 237</b>
Likvida medel vid periodens början	47 760	41 640	40 987	38 749
Likvida medel vid periodens slut	29 283	40 987	29 283	40 987

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor	2024 Okt - dec	2023 Okt - dec	2024 Jan - dec	2023 Jan - dec
Nettoomsättning	560	1 108	2 150	2 334
Administrationskostnader	-533	-590	-2 048	-2 223
<b>Rörelseresultat</b>	<b>27</b>	<b>518</b>	<b>102</b>	<b>111</b>
Finansiella intäkter	3	3	15	13
Finansiella kostnader	0	-1	0	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>30</b>	<b>520</b>	<b>117</b>	<b>123</b>
Bokslutsdispositioner	-102	9 797	-102	9 797
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-72</b>	<b>10 317</b>	<b>15</b>	<b>9 920</b>
Skatt	16	0	0	-2 041
<b>Periodens resultat</b>	<b>-57</b>	<b>10 317</b>	<b>15</b>	<b>7 879</b>

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>262 453</b>	<b>262 453</b>
Fordringar hos koncernföretag	0	9 035
Övriga kortfristiga fordringar	731	755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391	297
Likvida medel	5 081	4 256
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 203</b>	<b>14 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>268 656</b>	<b>276 795</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	257 515	269 820
<b>Summa eget kapital</b>	<b>260 595</b>	<b>272 900</b>
Skulder till koncernföretag	4 275	0
Leverantörsskulder	0	77
Övriga kortfristiga skulder	3 155	3 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	630	630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 061</b>	<b>3 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>268 656</b>	<b>276 795</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 20 februari 2025.

Stockholm den 20 februari 2025

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**

2025-04-23 - Årsstämma 2025

2025-05-22 - Delårsrapport Q1 2025

**BOLAGSSTÄMMA**

Styrelsen avser att kalla till årsstämma senast den 26 mars 2025.

Årsstämman planeras att hållas den 23 april 2025 i Arctic Securities lokaler på Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm.

**INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN**

Årsredovisningen för 2024 med tillhörande revisionsberättelse samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 26 mars 2025 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 20 februari 2025.

**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)