



# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

HALVÅRSRAPPORT Q2 2023



### VD-kommentar till perioden

Aquaticus har fortsatt 2023 enligt förväntningar och det kan konstateras att koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning är stabil i en utmanande marknad. Halvåret har präglats av kostnadskontroll, samarbeten med hyresgästen, externa leverantörer och parter för att kontinuerligt bibehålla bolagets ställning och tillgångarnas goda skick.

Som tidigare nämnts har fastigheten genomgått en miljöcertifiering enligt BREAAAM International. 26 April 2023 certifierades fastigheten BREEAM In-Use på nivån Excellent. Arbetet med hållbarhet kommer att fortsätta för att se till att fastigheten fortsätter vara i framkant av de ständigt ökande kraven från marknad och samhälle.

Vidare har 2023 års utdelning beslutats på årsstämman som hölls den 21 april 2023. Den beslutade utdelningen blev 4,0 kr/aktie och var i enlighet med styrelsens förslag. Den minskade utdelningen från föregående år är en del av en försiktighetsstrategi för att ytterligare stärka koncernens position i en utmanande kostnads- och finansieringsmarknad.

### Väsentliga händelser under perioden

Den 21 april beslutade årsstämman att godkänna styrelsens förslag till utdelning som ska betalas ut under 2023, 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 25 april 2023, 30 juni 2023, 29 september 2023 och 29 december 2023.

Under perioden har det första av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2023 betalats ut, 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

Den 6 juli tillträdde Stefan Colldahl som ny verkställande direktör. Han ersatte då Christofer Östman som lämnat sin position till följd av ett nytt uppdrag.

Utöver detta 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 5,8 (6,8) 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 2022/2023. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 780 000 (792 000) 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, vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 1,0 (2,0) år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 2,31 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnaden uppgick till 5 830 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 1 944 (3 887) tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 442 056 (440 113) tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 050 (3 076) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	2023	2022	2023	2022
	Apr - jun	Apr - jun	Jan - jun	Jan - jun
Intäkter	12 238	11 173	24 537	22 012
Driftnetto	10 626	9 585	21 270	19 051
Förvaltningsresultat	7 094	6 050	14 110	11 804
Periodens resultat	5 445	4 849	10 615	9 107
Marknadsvärde fastigheter	780 000	792 000	780 000	792 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie, kr	1,77	1,57	3,45	2,96
Avkastning på eget kapital, %	1,59	1,38	3,10	2,60
Belåningsgrad, %	56,9	56,1	56,9	56,1
Räntetäckningsgrad, %	332,6	296,7	331,4	291,9
Soliditet, %	41,4	41,1	41,4	41,1
Skuldsättningskvot, ggr	3,3	3,0	3,3	2,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	116,2	116,6	115,8	116,6

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 29 juni 2023 var aktiekursen 60,0 (90,5) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 184 800 (278 740) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 211 (210) 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 405 (400) tkr.

**Kommentar till periodens resultat och kassaflöde**Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det andra kvartalet uppgår till 7 094 (6 050) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 5 445 (4 849) 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 7 580 (6 536) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 12 005 (6 521) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 426 (-15) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 3 080 (5 698) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 21 april 2023. Av den totalt beslutade utdelningen motsvarande 12 320 tkr, kvarstår 3 utdelningstillfällen, där avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 30 juni 2023, 29 september 2023 och 29 december 2023.

Periodens kassaflöde uppgick till 8 925 (823) tkr och utgående livida medel uppgick till 36 360 (36 741) tkr.

Halvåret

Koncernens förvaltningsresultat för det första halvåret uppgår till 14 110 (11 804) tkr. Resultatet uppgår till 10 614 (9 108) 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 15 082 (12 776) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 6 389 (10 093) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -8 692 (-2 683) tkr.

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2023 Apr - jun	2022 Apr - jun	2023 Jan - jun	2022 Jan - jun
Hysesintäkter	12 159	11 094	24 319	21 854
Serviceintäkter	79	79	219	158
Drift- och underhållskostnader	-898	-707	-1 840	-1 534
Fastighetsskatt	-714	-881	-1 428	-1 428
<b>Driftnetto</b>	<b>10 626</b>	<b>9 585</b>	<b>21 270</b>	<b>19 050</b>
Administrationskostnader	-616	-459	-1 290	-1 094
Finansiella kostnader	-3 050	-3 076	-6 099	-6 152
Finansiella intäkter	134	0	230	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 094</b>	<b>6 050</b>	<b>14 110</b>	<b>11 804</b>
Skatt	-1 649	-1 201	-3 497	-2 696
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 445</b>	<b>4 849</b>	<b>10 614</b>	<b>9 108</b>
Resultat per aktie, kr	1,77	1,57	3,45	2,96
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2023-06-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	780 000	780 000
Uppskjutna skattefordringar	0	2 052
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>780 000</b>	<b>782 052</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 263	2 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 578	727
Likvida medel	36 360	38 749
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>40 200</b>	<b>42 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>820 200</b>	<b>824 316</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	336 228	337 934
<b>Summa eget kapital</b>	<b>339 308</b>	<b>341 014</b>
Långfristiga räntebärande skulder	442 056	441 084
Uppskjutna skatteskulder	18 724	17 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>460 780</b>	<b>458 852</b>
Leverantörsskulder	649	1 995
Skatteskulder	6 200	2 856
Övriga kortfristiga skulder	10 486	5 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 778	13 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 112</b>	<b>24 450</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>480 892</b>	<b>483 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>820 200</b>	<b>824 316</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	10 614
<b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>	<b>339 308</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

belopp i tusentals kronor

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Apr - jun</b>	<b>Apr - jun</b>	<b>Jan - jun</b>	<b>Jan - jun</b>
Förvaltningsresultat	7 094	6 050	14 110	11 804
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>				
Finansiella poster	486	486	972	972
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>7 580</b>	<b>6 536</b>	<b>15 082</b>	<b>12 776</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 262	-373	-325	-2 478
Ökning/minskning av leverantörsskulder	110	-243	-1 346	-266
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 054	601	-7 021	61
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 005</b>	<b>6 521</b>	<b>6 389</b>	<b>10 093</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Utbetald utdelning	-3 080	-5 698	-8 778	-5 698
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 080</b>	<b>-5 698</b>	<b>-8 778</b>	<b>-5 698</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>8 925</b>	<b>823</b>	<b>-2 389</b>	<b>4 395</b>
Likvida medel vid periodens början	27 434	35 918	38 749	32 346
Likvida medel vid periodens slut	36 360	36 741	36 360	36 741

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

	2023	2022	2023	2022
	Apr - jun	Apr - jun	Jan - jun	Jan - jun
Nettoomsättning	245	925	814	1 256
Administrationskostnader	-540	-551	-1 082	-1 196
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-296</b>	<b>374</b>	<b>-268</b>	<b>60</b>
Finansiella intäkter	3	0	6	0
Finansiella kostnader	0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-293</b>	<b>374</b>	<b>-262</b>	<b>60</b>
Skatt	-679	-787	-2 041	-1 310
<b>Periodens resultat</b>	<b>-972</b>	<b>-413</b>	<b>-2 303</b>	<b>-1 250</b>

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

	2023-06-30	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	4 040	12 408
Övriga kortfristiga fordringar	758	1 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456	383
Likvida medel	5 029	5 632
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 283</b>	<b>19 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>272 736</b>	<b>283 989</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	259 638	274 261
<b>Summa eget kapital</b>	<b>262 718</b>	<b>277 341</b>
Leverantörsskulder	203	25
Övriga kortfristiga skulder	9 460	6 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354	515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 017</b>	<b>6 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>272 736</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 Managemet 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 anlitade för tillhandahållande av drift- och underhållstjänster.

**Anställda**

Koncernen har inga anställda. Koncernen förvaltas av Arctic Real Estate Managemet 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 30 augusti 2023.

Stockholm den 30 augusti 2023

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**

2023-11-24 - Delårsrapport Q3 2023

**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 30 augusti 2023.

**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)