



# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q1 2023





### VD-kommentar till perioden

Aquaticus har inlett 2023 starkt och det kan konstateras att koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning är stabil i en utmanande marknad. Under det gångna kvartalet har det varit ett fortsatt fokus på kostnads kontroll, samarbeten med hyresgästen och externa leverantörer och parter.

Under andra halvan av 2022 inleddes ett arbete med att miljöcertifiera fastigheten då certifieringen enligt Miljöbyggnad gick ut inom närtid. Vi kan nu glädjande meddela att byggnaden från och med slutet av april 2023 är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use på nivån "Excellent". Certifieringsprocessen har gått mycket smidigt då fastigheten var väl förberedd och det har inte krävts några större investeringar för att den nivån.

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

Under perioden har det sista av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2022 betalats ut, där totalt 5 698 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 21 april 2023 hölls bolagets årsstämma där det bland annat beslutades att välja in Björn Sundell som ny styrelseledamot i bolaget och att välja Mikael Igelström som ny styrelseordförande. Tidigare ordförande Thomas Wallinder avböjde omval.

Stämman beslutade vidare 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.

Vidare har bolaget under de senaste månaderna arbetat med en ny miljöcertifiering för att ersätta den certifiering enligt Miljöbyggnad Silver som fastigheten hade vid förvärvet. Den 26 april 2023 erhöles en miljöcertifiering enligt BREEAM In-use på nivån Excellent, vilket är den näst högsta nivån i BREEAM In-use. Resultatet har nåtts utan större investeringar och fastställer att fastigheten är en stark tillgång och väl genomtänkt byggd fastighet.

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 Christofer Östman 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 6,0 (7,0) 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 1,2 (2,2) 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 2 430 (4 373) tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 441 570 (439 627) tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 049 (3 076) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	<b>Jan - mars</b>	<b>Jan - mars</b>
Intäkter	12 299	10 839
Driftnetto	10 644	9 465
Förvaltningsresultat	7 016	5 754
Periodens resultat	5 169	4 259
Marknadsvärde fastigheter	780 000	792 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie, kr	1,68	1,38
Avkastning på eget kapital, %	1,47	1,24
Belåningsgrad, %	56,9	56,1
Räntetäckningsgrad, %	330,1	287,1
Soliditet, %	42,5	43,3
Skuldsättningskvot, ggr	3,3	2,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	118,1	122,0

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 31 mars 2023 var aktiekursen 78,0 (103,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 240 240 (317 240) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 207 (168) 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 202 (200) tkr.

**Kommentar till periodens resultat och kassaflöde**Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det fjärde kvartalet uppgår till 7 016 (5 754) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 5 169 (4 259) 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 7 502 (6 240) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -5 616 (3 572) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -13 118 (-2 668) tkr vilket främst avspeglar timing i hyresinbetalningar samt likvidmässig betalning av den investering som rapporterades i föregående kvartal.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 5 698 (0) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 7,4 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 22 april 2022. Per rapporteringsdatumet den 31 mars har samtliga planerade utdelningstillfällen från årsstämman den 22 april 2022 betalats ut.

Periodens kassaflöde uppgick till 14 404 (3 572) tkr och utgående livida medel uppgick till 27 434 (35 918) tkr.

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2023 Jan - mars	2022 Jan - mars
Hysesintäkter	12 159	10 760
Serviceintäkter	140	79
Drift- och underhållskostnader	-942	-827
Fastighetsskatt	-714	-547
<b>Driftnetto</b>	<b>10 644</b>	<b>9 465</b>
Administrationskostnader	-674	-635
Finansiella kostnader	-3 049	-3 076
Finansiella intäkter	96	0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 016</b>	<b>5 754</b>
Skatt	-1 847	-1 495
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 169</b>	<b>4 259</b>
Resultat per aktie, kr	1,68	1,38
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2023-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	780 000	780 000
Uppskjutna skattefordringar	683	2 052
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>780 683</b>	<b>782 052</b>
Övriga kortfristiga fordringar	4 158	2 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 944	727
Likvida medel	27 434	38 749
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>34 536</b>	<b>42 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>815 219</b>	<b>824 316</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	343 103	337 934
<b>Summa eget kapital</b>	<b>346 183</b>	<b>341 014</b>
Långfristiga räntebärande skulder	441 570	441 084
Uppskjutna skatteskulder	18 245	17 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>459 816</b>	<b>458 852</b>
Leverantörsskulder	539	1 995
Skatteskulder	5 712	2 856
Övriga kortfristiga skulder	105	5 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 864	13 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 221</b>	<b>24 450</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>469 036</b>	<b>483 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>815 219</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	0
Periodens resultat	5 169
<b>Utgående eget kapital 2023-03-31</b>	<b>346 183</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

belopp i tusentals kronor

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Jan - mars</b>	<b>Jan - mars</b>
Förvaltningsresultat	7 016	5 754
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>		
Finansiella poster	486	486
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>7 502</b>	<b>6 240</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 587	-2 105
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 456	-23
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-8 075	-540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 616</b>	<b>3 572</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Utbetald utdelning	-5 698	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 698</b>	<b>0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 314</b>	<b>3 572</b>
Likvida medel vid periodens början	38 749	32 346
Likvida medel vid periodens slut	27 434	35 918

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

	2023 Jan - mars	2022 Jan - mars
Nettoomsättning	569	331
Administrationskostnader	-542	-645
<b>Rörelseresultat</b>	<b>27</b>	<b>-314</b>
Finansiella intäkter	3	-
Finansiella kostnader	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>30</b>	<b>-314</b>
Skatt	-1 362	-523
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 331</b>	<b>-837</b>

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

	2023-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	679	2 041
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>263 132</b>	<b>264 494</b>
Fordringar hos koncernföretag	6 546	12 408
Övriga kortfristiga fordringar	755	1 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350	383
Likvida medel	5 939	5 632
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>13 589</b>	<b>19 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>276 722</b>	<b>283 989</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	272 929	274 261
<b>Summa eget kapital</b>	<b>276 009</b>	<b>277 341</b>
Leverantörsskulder	57	25
Övriga kortfristiga skulder	0	6 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	655	515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>712</b>	<b>6 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>276 722</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 26 maj 2023.

Stockholm den 26 maj 2023

Aquaticus Real Estate AB (publ), 559280-0782

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Morten Haugen  
Styrelseledamot

Jonas Nyman  
Styrelseledamot

Björn Sundell  
Styrelseledamot

Christofer Östman  
Verkställande direktör

**KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

2023-08-30 - Delårsrapport Q2 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 26 maj 2023.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Christofer Östman, VD

Mail: [Christofer.ostman@arctic.com](mailto:Christofer.ostman@arctic.com)

Tel: +46 72 584 45 12

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)