



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q1 2022



VD-kommentar till perioden

Aquaticus verksamhet har under det första kvartalet 2022 löpt på i enlighet med plan och bolagets finansiella position är stark. Bolaget har ett stabilt kassaflöde och en bra tillgång. Under kvartalet har omvärldssituationen förändrats, dels genom att Regeringen släppt på restriktioner kopplade till Covid-19 och dels genom Rysslands invasion i Ukraina.

Efter restriktionerna lättades har allt fler återgått från att arbeta hemifrån till att arbeta på sin arbetsplats och vår hyresgäst har mer kunnat återgå till att arbeta i bolagets fastighet.

Trots den ändrade omvärldssituationen är fastighetsmarknaden fortsatt stark och en hög efterfrågan på hållbara kontorsfastigheter i bra lägen står kvar. Vi har inte kunnat se någon direkt påverkan på bolagets verksamhet till följd av dessa

Väsentliga händelser under perioden

Inga väsentliga händelser har skett under perioden. Koncernens verksamhet har löpt på i enlighet med plan och utvecklas i beslutad riktning.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 22 april 2022 höll bolaget årsstämma där stämman bland annat beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition med en utdelning under 2022 om 7,4 kr per aktie, vilket innebär en total utdelning om 22 792 000 kr. Utbetalning av utdelningen beslutades ske vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,85 kr per aktie och tillfälle. Avstämningsdagar för utdelning beslutades bli den 26 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

Stämman beslutade även om omval av samtliga styrelseledamöter samt att lämna ansvarsfrihet åt styrelsen avseende verksamhetsåret 2021.

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 Business 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 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 7 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 2021/2022. Värdering av fastigheten kommer ske årligen i anslutning till årsskifte.

Finansiering

I samband med förvärvet 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 2,2 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 2,31 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader uppgår till 5 830 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 4 373 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 439 627 tkr.

Finansiella kostnader för perioden uppgår till 3 076 tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN

	2022
	Jan - mars*
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	
Intäkter	10 839
Driftnetto	9 465
Förvaltningsresultat	5 754
Periodens resultat	4 259
Marknadsvärde fastigheter	792 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000
Resultat per aktie, kr	1,38
Avkastning på eget kapital, %	1,24
Belåningsgrad, %	56,1
Räntetäckningsgrad, %	287,1
Soliditet, %	43,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	122,0

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

* Det nuvarande koncernförhållandet uppstod när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021, varför inga jämförelsesiffror finns att presentera.

Kommentar till periodens resultat och kassaflödeKvartalet

Koncernens resultat och kassaflöde har under kvartalet utvecklats i nivå med plan. Koncernens förvaltningsresultat för det fjärde kvartalet uppgår till 5 754 tkr. Kvartalets resultat uppgår till 4 259 tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader- och intäkter.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 6 240 tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 572 tkr, vilket resulterar i att rörelsekapitalet förändrats med -2 668 tkr. Denna förändring härstammar främst från ökade förutbetalda kostnader. Koncernen har inget kassaflöde från investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten under detta kvartal. Kassaflödet har under kvartalet utvecklats i enlighet med plan.

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 2022 var aktiekursen 103,0 kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 317 240 tkr.

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

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

2022
Jan - mars *

Hysesintäkter	10 760
Serviceintäkter	79
Drift- och underhållskostnader	-827
Fastighetsskatt	-547
Driftnetto	9 465
Administrationskostnader	-635
Finansiella kostnader	-3 076
Förvaltningsresultat	5 754
Orealiserad värdeförändring, fastighet	0
Resultat före skatt	5 754
Skatt	-1 495
Periodens resultat	4 259
Resultat per aktie, kr	1,38
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080

* Det nuvarande koncernförhållandet uppstod när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021, varför inga jämförelsesiffror finns att presentera.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

2022-03-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter	792 000	792 000
Uppskjutna skattefordringar	3 076	4 093
Summa anläggningstillgångar	795 076	796 093
Övriga kortfristiga fordringar	1 771	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 077	573
Likvida medel	35 918	32 346
Summa omsättningstillgångar	39 766	34 089
SUMMA TILLGÅNGAR	834 842	830 182

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	358 300	354 041
Summa eget kapital	361 380	357 121
Långfristiga räntebärande skulder	439 627	439 141
Uppskjutna skatteskulder	17 584	17 106
Summa långfristiga skulder	457 211	456 247
Leverantörsskulder	724	747
Skatteskulder	2 188	-
Övriga kortfristiga skulder	0	2 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 338	13 519
Summa kortfristiga skulder	16 250	16 813
Summa skulder	473 462	473 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	834 842	830 182

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2022-01-01	357 121
Periodens resultat	4 259
Utgående eget kapital 2022-03-31	361 380

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2022
	Jan - mars *
Förvaltningsresultat	5 754
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>	
Finansiella poster	486
Betald skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 240
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 105
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-23
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 572
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Periodens kassaflöde	3 572
Likvida medel vid periodens början	32 346
Likvida medel vid periodens slut	35 918

* Det nuvarande koncernförhållandet uppstod när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021, varför inga jämförelsesiffror finns att presentera.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

2022
Jan - mars*

Nettoomsättning	331
Administrationskostnader	-645
Rörelseresultat	-314
Finansiella intäkter	-
Finansiella kostnader	0
Resultat efter finansiella poster	-314
Skatt	-523
Periodens resultat	-837

* Moderbolaget bildades den 2 november 2020 och hade ingen verksamhet innan det nuvarande koncernförhållandet uppstod, när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021. Därav finns inga jämförelsesiffror att presentera.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

2022-03-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	3 076	3 599
Summa finansiella anläggningstillgångar	265 529	266 052
Fordringar hos koncernföretag	21 370	20 087
Övriga kortfristiga fordringar	1 278	1 429
Likvida medel	5 738	7 427
Summa omsättningstillgångar	28 386	28 943
SUMMA TILLGÅNGAR	293 915	294 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	290 211	291 048
Summa eget kapital	293 291	294 128
Leverantörsskulder	361	460
Övriga kortfristiga skulder	0	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264	189
Summa kortfristiga skulder	624	867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	293 915	294 994

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 i sin tur ägdes av Aquaticus Real Estate Holding AB, vilket var ett helägt dotterföretag till Aquaticus Real Estate AB (publ). En nedströms fusion har genomförts mellan Aquaticus Real Estate Holding AB och Aquaticus Fröfjärden 3 AB. Fusionen verkställdes den 8 december 2021.

Koncernen förvaltas av Arctic Business Management AS filial Sverige. I praktiken åtar sig förvaltaren rollen som VD, CFO och COO 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 Business 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. Detta är koncernens första Q1-rapport, varför inga jämförelsesiffror finns presenterade.

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 maj 2022.

Stockholm den 20 maj 2022

Aquaticus Real Estate AB (publ), 559280-0782

Thomas Wallinder
Styrelseordförande

Morten Haugen
Styrelseledamot

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Mikael Igelström
Styrelseledamot

Christofer Östman
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

2022-08-19 - Delårsrapport Q2 2022

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 maj 2022.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Christofer Östman, VD

Mail: Christofer.ostman@arctic.com

Tel: +46 72 584 45 12

Aquaticus Real Estate AB (publ)

c/o Arctic Business Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: www.aquaticus.se