



DELÅRSRAPPORT Q3 2024



VD-kommentar till perioden

Aquaticus har fortsatt 2024 enligt förväntningar och det kan konstateras att koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning är stabil. Löpande förvaltning för att bibehålla tillgångarnas goda skick har fortsatt och samarbeten med hyresgästen och externa leverantörer löper på enligt plan.

Väsentliga händelser under perioden

Den 23 maj 2024 beslutade årsstämman att godkänna styrelsens förslag till utdelning som ska betalas ut under 2024, 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 27 maj 2024, 28 juni 2024, 30 september 2024 och 30 december 2024.

Under perioden har totalt 6 160 tkr betalats ut till aktieägarna vid två av totalt fyra utbetalningstillfällen. En tredje utbetalning gjordes den 3 oktober 2024. 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

I övrigt 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 4,5 (5,5) 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. 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 1,3 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader uppgick till 4 001 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 3 660 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 426 341 tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 15 499 (9 150) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN	2024	2023	2024	2023
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	Jul - sep	Jul - sep	Jan - sep	Jan - sep
Intäkter	12 572	12 357	38 931	36 895
Driftnetto	11 143	10 534	33 824	31 803
Förvaltningsresultat	3 936	7 168	17 495	21 278
Periodens resultat	2 392	5 728	11 722	16 343
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	0,78	1,86	3,81	5,31
Avkastning på eget kapital, %	0,74	1,67	3,60	4,77
Belåningsgrad, %	57,5	56,9	57,5	56,9
Räntetäckningsgrad, %	156,9	334,9	212,9	327,9
Soliditet, %	40,6	41,9	40,6	41,4
Skuldsättningskvot, ggr	1,6	3,3	2,1	3,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	110,3	118,3	110,3	115,8

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 27 september 2024 var aktiekursen 68,0 (64,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 209 440 (197 120) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 206 (216) 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 633 (608) tkr.

Kommentar till periodens resultat och kassaflöde

Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det tredje kvartalet uppgår till 3 936 (7 169) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 2 392 (5 729) 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 6 596 (7 654) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 18 115 (8 360) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 11 519 (705) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består dels av betald utdelning om 3 080 (3 080) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 23 maj 2024. Av den totalt beslutade utdelningen motsvarande 12 320 tkr, kvarstår 2 utdelningstillfällen, där avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 30 september 2024 och 30 december 2024.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 15 035 (5 280) tkr och utgående livida medel uppgick till 47 760 (41 640) tkr.

Perioden

Koncernens förvaltningsresultat för de tre första kvartalen uppgår till 17 495 (21 278) tkr. Resultatet uppgår till 11 722 (16 343) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande.

Periodens kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 21 127 (22 736) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 35 384 (14 749) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 14 258 (-7 987) tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2024 Jul - sep	2023 Jul - sep	2024 Jan - sep	2023 Jan - sep
Hysesintäkter	12 898	12 279	38 694	36 658
Serviceintäkter	-326	79	236	236
Drift- och underhållskostnader	-715	-1 110	-2 964	-2 949
Fastighetsskatt	-714	-714	-2 142	-2 142
Driftnetto	11 143	10 534	33 824	31 803
Administrationskostnader	-462	-508	-1 394	-1 798
Finansiella kostnader	-6 918	-3 051	-15 499	-9 150
Finansiella intäkter	174	194	564	423
Förvaltningsresultat	3 936	7 169	17 495	21 278
Orealiserad värdeförändring, fastighet	0	0	-1 370	0
Resultat före skatt	3 936	7 169	16 125	21 278
Skatt	-1 544	-1 440	-4 403	-4 935
Periodens resultat	2 392	5 729	11 722	16 343
Resultat per aktie, kr	0,78	1,86	3,81	5,31
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2024-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	748 000	748 000
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	748 000	748 000
Övriga kortfristiga fordringar	1 558	6 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 476	921
Likvida medel	47 760	40 987
Summa omsättningstillgångar	50 795	48 747
SUMMA TILLGÅNGAR	798 795	796 747
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	321 039	321 638
Summa eget kapital	324 119	324 718
Långfristiga räntebärande skulder	426 341	0
Uppskjutna skatteskulder	15 617	14 393
Summa långfristiga skulder	441 958	14 393
Kortfristiga räntebärande skulder	0	443 028
Leverantörsskulder	316	595
Skatteskulder	5 030	6 706
Övriga kortfristiga skulder	12 473	3 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 899	3 367
Summa kortfristiga skulder	32 719	457 636
Summa skulder	474 676	472 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	798 795	796 747

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2024-01-01	324 718
Utdelning	-12 320
Periodens resultat	11 722
Utgående eget kapital 2023-09-30	324 120

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2024	2023	2024	2023
	Jul - sep	Jul - sep	Jan - sep	Jan - sep
Förvaltningsresultat	3 936	7 169	17 495	21 278
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	2 659	486	3 632	1 457
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 596	7 654	21 127	22 736
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	5 612	1 196	4 726	871
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-643	-230	-278	-1 576
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 550	-261	9 810	-7 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 115	8 360	35 384	14 749
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheten	0	0	-1 370	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-1 370	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av långfristiga lån	0	0	-14 000	0
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	0	0
Utbetald utdelning	-3 080	-3 080	-9 240	-11 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 080	-3 080	-23 240	-11 858
Periodens kassaflöde	15 035	5 280	10 774	2 891
Likvida medel vid periodens början	32 725	36 360	40 987	38 749
Likvida medel vid periodens slut	47 760	41 640	47 760	41 640

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2024 Jul - sep	2023 Jul - sep	2024 Jan - sep	2023 Jan - sep
Nettoomsättning	538	413	1 591	1 226
Administrationskostnader	-513	-551	-1 515	-1 633
Rörelseresultat	25	-139	76	-407
Finansiella intäkter	3	4	12	10
Finansiella kostnader	0	0	0	0
Resultat före skatt	29	-135	87	-397
Skatt	-7	0	-16	-2 041
Periodens resultat	22	-135	72	-2 438

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2024-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	262 453	262 453
Fordringar hos koncernföretag	831	9 035
Övriga kortfristiga fordringar	1 171	1 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Likvida medel	2 893	4 256
Summa omsättningstillgångar	4 895	14 343
SUMMA TILLGÅNGAR	267 348	276 795
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	257 572	269 820
Summa eget kapital	260 652	272 900
Leverantörsskulder	0	77
Övriga kortfristiga skulder	6 203	3 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	493	630
Summa kortfristiga skulder	6 696	3 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	267 348	276 795

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 halvårsrapport 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 21 november 2024.

Stockholm den 21 november 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

2025-02-20 - Bokslutskommuniké 2024

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 21 november 2024.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Stefan Colldahl, VD

Mail: 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