



# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2021





**VD-kommentar till perioden**

Aquaticus andra kvartal sedan bolaget förvärvade fastigheten har passerat och vi kan konstatera att verksamheten går i planerad riktning. Det första halvåret har mestadels gått ut på att lära känna fastigheten, hyresgästen och övriga intressenter, vilket gått mycket bra tack vare bra samarbetspartners.

Fastighetsmarknaden är fortsatt stark och efterfrågan på kontorsfastigheter i bra lägen har under året ökat, med lägre avkastningskrav och därigenom högre värden som konsekvens. Koncernens fastighet har värderats per årsskiftet och den värdeökning som skett sedan förvärvet är dels till följd av ökad hyresnivå från indexreglering och dels från sänkta avkastningskrav.

I slutet av kvartalet förde hyresgästen upp en önskan om att utöka antalet laddplatser till elbilar i garaget i fastigheten. Utökningen är en del av en miljöinsats som pågår globalt hos hyresgästen, vilket bolaget ställer sig positivt till.

Under det fjärde kvartalet bröt ytterligare en våg av covid-19 ut och restriktioner återinfördes. Vi har inte kunnat se några väsentliga konsekvenser av detta för koncernens verksamhet.

**Väsentliga händelser under perioden**

Under det fjärde kvartalet har verksamheten löpt på i enlighet med plan. En ny extern värdering av fastigheten har genomförts, vilket resulterat i ett värde om 792 000 tkr, att jämföras med det underliggande förvärvsvärdet om 740 000 tkr.

Vidare har den fusion som påbörjades under det tredje kvartalet som en del av den externa finansieringsstrukturen avslutats. Fusionen verkställdes den 8 december 2021.

**Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

**Utdelning**

Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 7,4 kr per aktie, vilket innebär en total utdelning om 22 792 000 kr.

Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,85 kr per aktie och tillfälle. Avstämningsdagar för utdelning föreslås bli den 26 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

**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 7,2 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. 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 2,5 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 4 859 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 439 141 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**

	<b>2021</b>	<b>2020 nov</b>
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	<b>Okt - dec</b>	<b>- 2021 dec*</b>
Intäkter	10 646	21 206
Driftnetto	9 343	18 653
Förvaltningsresultat	5 631	10 282
Periodens resultat	30 483	65 666
Marknadsvärde fastigheter	792 000	792 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	1 203 636
Resultat per aktie, kr	9,90	40,90
Avkastning på eget kapital, %	8,92	19,74
Belåningsgrad, %	56,1	56,1
Räntetäckningsgrad, %	283,1	267,2
Soliditet, %	43,0	43,0
Skuldsättningskvot, ggr	2,8	2,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	120,17	120,17

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

\* Moderbolaget bildades den 2 november 2020 och hade ingen verksamhet innan det nuvarande koncernförhållandet uppstod, när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021. Innan fastighetsförvärvet fanns enbart mindre administrationskostnader.

**Kommentar till periodens resultat och kassaflöde**Kvartalet

Koncernens resultat och kassaflöde har under kvartalet utvecklats i nivå med plan. Koncernens förvaltningsresultat för det fjärde kvartalet uppgår till 5 631 tkr. Kvartalets resultat uppgår till 30 483 tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar värdeökning från den externa värderingen av koncernens fastighet samt resultat från uppskjutna skattekostnader- och intäkter.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till 6 763 tkr. Av dessa utgör förändringar i koncernens rörelsekapital 647 tkr, vilket främst avser en mindre ökning av leverantörsskulder. Koncernen har inget kassaflöde från investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten under detta kvartal. Kassaflödet har under kvartalet utvecklats i enlighet med plan.

Året

Koncernens förvaltningsresultat för 2021 uppgår till 10 282 tkr och är belastat med uppstartskostnader om 1 150 tkr, men är i övrigt enligt plan. Årets resultat uppgår till 65 666 tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar värdeökning från den externa värderingen av koncernens fastighet samt resultat från uppskjutna skattekostnader- och intäkter. Inga aktuella skatter belastar resultatet för året.

Koncernens kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till 26 325 tkr. Av dessa utgör förändringar i koncernens rörelsekapital 15 070 tkr, vilket främst avser förskottsbetalda hyresintäkter. Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till - 723 604 och avser fastighetsförvärvet. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 729 625 tkr och avser genomförd nyemission och upptaget lån.

**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 30 december 2021 var aktiekursen 97,5 kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 300 300 tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 157 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 Business Management AS filial Sverige, till ett belopp om 23 432 tkr.

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2021 Okt - dec	2020 nov - 2021 dec*
Hysesintäkter	10 481	20 963
Serviceintäkter	165	244
Drift- och underhållskostnader	-756	-1 459
Fastighetsskatt	-547	-1 094
<b>Driftnetto</b>	<b>9 343</b>	<b>18 653</b>
Administrationskostnader	-637	-2 219
Finansiella kostnader	-3 076	-6 152
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 631</b>	<b>10 282</b>
Orealiserad värdeförändring, fastighet	32 000	68 396
<b>Resultat före skatt</b>	<b>37 631</b>	<b>78 679</b>
Skatt	-7 148	-13 013
<b>Periodens resultat</b>	<b>30 483</b>	<b>65 666</b>
Resultat per aktie, kr	9,90	40,90
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	1 606

\* Moderbolaget bildades den 2 november 2020 och hade ingen verksamhet innan det nuvarande koncernförhållandet uppstod, när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021. Innan fastighetsförvärvet fanns enbart mindre administrationskostnader.

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

Förvaltningsfastigheter	792 000
Uppskjutna skattefordringar	4 093
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>796 093</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	573
Likvida medel	32 346
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>34 089</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>830 182</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Aktiekapital	3 080
Fritt eget kapital	354 041
<b>Summa eget kapital</b>	<b>357 121</b>
Långfristiga räntebärande skulder	439 141
Uppskjutna skatteskulder	17 106
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>456 247</b>
Leverantörsskulder	747
Skatteskulder	-
Övriga kortfristiga skulder	2 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 813</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>473 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>830 182</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

belopp i tusentals kronor

<b>Bolagsbildning 2020-11-02</b>	<b>500</b>
Nyemission	308 000
Nedsättning aktiekapital	-500
Emissionskostnader	-16 545
Periodens resultat	65 666
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>357 121</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

belopp i tusentals kronor

	<b>2021</b>	<b>2020 nov</b>
	<b>Okt - dec</b>	<b>- 2021 dec*</b>
Förvaltningsresultat	5 631	10 283
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>		
Finansiella poster	486	972
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>6 117</b>	<b>11 254</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	419	-1 743
Ökning/minskning av leverantörsskulder	399	747
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-171	16 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 763</b>	<b>26 325</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Förvärv av förvaltningsfastighet	0	-723 604
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-723 604</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Nyemission	0	308 000
Emissionskostnader	0	-16 545
Upptagande av långfristiga lån	0	444 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	-5 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>729 625</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>6 763</b>	<b>32 346</b>
Likvida medel vid periodens början	25 583	0
Likvida medel vid periodens slut	32 346	32 346

\* Moderbolaget bildades den 2 november 2020 och hade ingen verksamhet innan det nuvarande koncernförhållandet uppstod, när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021. Innan fastighetsförvärvet fanns enbart mindre administrationskostnader.

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

	<b>2021</b>	<b>2020 nov</b>
	<b>Okt - dec</b>	<b>- 2021 dec*</b>
Nettoomsättning	1 290	1 290
Administrationskostnader	-922	-2 366
<b>Rörelseresultat</b>	<b>368</b>	<b>-1 076</b>
Finansiella intäkter	150	150
Finansiella kostnader	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>518</b>	<b>-926</b>
Skatt	3 599	3 599
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 116</b>	<b>2 673</b>

\* Moderbolaget bildades den 2 november 2020 och hade ingen verksamhet innan det nuvarande koncernförhållandet uppstod, när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021. Innan fastighetsförvärvet fanns enbart mindre administrationskostnader.

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

Andelar i dotterföretag	262 453
Uppskjutna skattefordringar	3 599
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>266 052</b>
Fordringar hos koncernföretag	20 087
Övriga kortfristiga fordringar	1 429
Likvida medel	7 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>28 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>294 994</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Aktiekapital	3 080
Fritt eget kapital	291 048
<b>Summa eget kapital</b>	<b>294 128</b>
Leverantörsskulder	460
Övriga kortfristiga skulder	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>294 994</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 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 upprättade delårsrapport och första räkenskapsår, varför inga jämförelsesiffror finns presenterade. Moderbolaget har ett förlängt första räkenskapsår.

### Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Antal utestående aktier*

Genomsnittligt utestående aktier för perioden. Nyemission genomfördes i slutet av juni 2021. För rapportperioden 2 november 2020 - 31 december 2021 har genomsnittligt utestående aktier beräknats till:

$$1\ 605\ 714\ \text{st} \left( (500\ 000 \times 8/14) + (3\ 080\ 000 \times 6/14) \right)$$

#### *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. För rapportperioden 2 november 2020 - 31 december 2021 har genomsnittligt eget kapital av förenklingsskäl beräknats på genomsnittligt eget kapital för perioden juli - december 2021. Genomsnittligt eget kapital har därmed beräknats till:

$$332\ 650\ \text{tkr} \left( (308\ 000 + 357\ 121) / 2 \right)$$

#### *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 25 februari 2022.

Stockholm den 25 februari 2022

Aquaticus Real Estate AB (publ), 559280-0782

Thomas Wallinder  
Styrelseordförande

Morten Haugen  
Styrelseledamot

Jonas Nyman  
Styrelseledamot

Mikael Igelström  
Styrelseledamot

Christofer Östman  
Verkställande direktör

**BOLAGSSTÄMMA**

Styrelsen avser att kalla till årsstämma senast den 25 mars 2022. Årsstämman planeras att hållas den 22 april 2022, i Arctics Securities lokaler på Regeringsgatan 38 i Stockholm.

**INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN**

Årsredovisningen för 2021 till tillhörande revisionsberättelse samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 25 mars 2022 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Arctic Business 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 25 februari 2022.

**KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

2022-04-22 - Årsstämma 2022  
2022-05-20 - Delårsrapport Q1 2022

**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 Business Management AS Filial Sverige  
Regeringsgatan 38  
111 56 Stockholm, Sweden  
Hemsida: [www.aquaticus.se](http://www.aquaticus.se)