



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022



VD-kommentar till perioden

Aquaticus verksamhet har under 2022 löpt på i enlighet med plan och bolagets finansiella position är stark. Bolaget har ett stabilt kassaflöde och en bra tillgång, vilket tydligt visas genom den externa värderingen av fastigheten som låtit göras till årsskiftet. Värderingen av fastigheten per december 2022 uppgår till 780 000 tkr, vilket motsvarar -1,5% jämfört med föregående års värdering. Vid jämförelse mot det underliggande värdet fastigheten förvärvades för om 740 000 tkr är värdet istället +5,4%. Vidare har koncernen under kvartalet investerat i laddplatser till garaget i fastigheten. Investeringen tas mot ett hyrestillägg och är i linje med fastighetens och bolagets miljöprofil.

Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har det tredje av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2022 inträffat, 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

Efter periodens utgång betalades den sista delbetalningen av den beslutade utdelningen ut. Utdelningen hade avstämningsdag den 30 december 2022 och betalades ut den 4 januari 2023. Utöver detta har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

Utdelning

Styrelsen föreslår inför årsstämman 2023 en utdelning om 12 320 tkr, vilket motsvarar 4,0 kr/aktie. Trots att bolaget har en stark finansiell ställning och stabila kassaflöden har styrelsen beslutat om att lämna ett utdelningsförslag för 2023 som är lägre än bolagets långsiktiga utdelningspolicy. Avsteget från policyn är en direkt försiktighetsåtgärd då det råder stor osäkerhet kring viktiga förutsättningar för fastighetsbolag. Utdelningen föreslås betalas ut i fyra lika stora delbetalningar om 3 080 tkr, motsvarande 1,0 kr/aktie, per betalningstillfälle. Avstämningsdagar för utdelningen föreslås bli den 25 april 2023, 30 juni 2023, 30 september 2023 och 30 december 2023.

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 6,2 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 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. Förvärvsvärdet per 1 juli 2021 uppgick till brutto 740 000 tkr, och netto efter avdrag för för latent skatt till 723 604 tkr. 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 1,5 (2,5) 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 2 915 (4 859) tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 441 085 (439 141) tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 12 148 (6 142) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

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 december var aktiekursen 90,0 (97,5) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 277 200 (300 300) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 221 (157) 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 800 (23 432) tkr.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN

belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	2022	2021	2022	2021
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec*
Intäkter	11 235	10 646	44 253	21 206
Driftnetto	9 387	9 343	37 744	18 653
Förvaltningsresultat	6 004	5 630	23 463	10 282
Periodens resultat	-6 363	30 482	6 685	65 666
Marknadsvärde fastigheter	780 000	792 000	780 000	792 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000	3 080 000	1 203 636
Resultat per aktie, kr	-2,07	9,90	2,17	40,90
Avkastning på eget kapital, %	-1,85	8,92	1,91	19,74
Belåningsgrad, %	56,9	56,1	56,9	56,1
Räntetäckningsgrad, %	307,8	283,1	292,3	267,2
Soliditet, %	41,4	43,0	41,4	43,0
Skuldsättningskvot, ggr	3,1	2,8	2,9	2,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	115,8	120,2	115,8	120,2

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

* Det nuvarande koncernförhållandet uppstod när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021, innebärandes att jämförelsesiffrorna för perioden januari - december 2021 endast omfattar två kvartal med verksamhet.

Kommentar till periodens resultat och kassaflödeKvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det fjärde kvartalet uppgår till 5 896 (5 631) tkr. Kvartalets resultat uppgår till -6 471 (30 486) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar värderingsresultat vid omvärdering av koncernens fastighet samt resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande. Resultat från orealiserad värdeförändring på fastigheten uppgår till -14 076 (32 000) tkr.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 6 382 (6 117) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 22 179 (6 763) tkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 2 076 (0) tkr och avser investering i fastigheten i form av laddstolpar för elbilar. Investeringen tas av Aquaticus mot ett hyrestillägg på kvarvarande löptid på hyresavtalet.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betalad 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 december har tre av de planerade fyra utdelningstillfällen betalats ut. Den kvarvarande fjärdedelen av utdelningen hade avstämningsdag den 30 december 2022 och betalades ut den 4 januari 2023.

Periodens kassaflöde uppgick till 14 404 (6 763) tkr och utgående likvida medel uppgick till 38 479 (32 346) tkr.

Året

Koncernens förvaltningsresultat för 2022 uppgår till 23 463 (10 282) tkr och periodens resultat uppgår till 6 685 (65 666) tkr. Utöver förvaltningsresultatet innefattar periodens resultat även resultat från orealiserade värdeförändringar om -14 076 (68 396) tkr på fastigheten samt uppskjutna skatter. Ingen aktuell skatt belastar periodens resultat. För jämförelseperioden 2021 hade koncernen endast verksamhet under halva året då koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 25 406 (11 254) tkr. Förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 167 (15 071) tkr, vilka främst avspeglar tidpunkter i inbetalningar av hyra och utbetalning av utdelning.

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -2 076 (-723 604) tkr vilket för 2022 avspeglar investering i laddstolpar för elbilar. Jämförelseperioden avser förvärvet av fastigheten. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -17 094 tkr (729 605) tkr. Periodens kassaflöde innefattar tre fjärdedelar av den beslutade utdelningen för 2022. För jämförelseperioden avser kassaflöde från finansieringsverksamheten, genomförd nyemission, upptagande av lånefinansiering och tillhörande kostnader.

Periodens kassaflöde uppgick till 6 403 (32 346) tkr och utgående likvida medel uppgick till 38 749 (32 346) tkr. Koncernens kassaflöde är i nivå med den långsiktiga utdelningspolicyn och den finansiella ställningen och likviditeten är stark.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2022	2021	2022	2021
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec*
Hysesintäkter	10 928	10 481	43 710	20 963
Serviceintäkter	307	165	544	244
Drift- och underhållskostnader	-1 134	-756	-3 653	-1 459
Fastighetsskatt	-714	-547	-2 856	-1 094
Driftnetto	9 387	9 343	37 744	18 653
Administrationskostnader	-547	-637	-2 133	-2 219
Finansiella kostnader	-2 890	-3 076	-12 202	-6 152
Finansiella intäkter	54	0	54	0
Förvaltningsresultat	6 004	5 630	23 463	10 282
Orealiserad värdeförändring, fastighet	-14 076	32 000	-14 076	68 396
Resultat före skatt	-8 071	37 630	9 387	78 679
Skatt	1 708	-7 148	-2 703	-13 013
Periodens resultat	-6 363	30 482	6 685	65 666
Resultat per aktie, kr	-2,07	9,90	2,17	40,90
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	1 606

* Det nuvarande koncernförhållandet uppstod när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021, innebärandes att jämförelsesiffrorna för perioden januari - december 2021 endast omfattar två kvartal med verksamhet.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	780 000	792 000
Uppskjutna skattefordringar	2 052	4 093
Summa anläggningstillgångar	782 052	796 093
Övriga kortfristiga fordringar	2 788	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	727	573
Likvida medel	38 749	32 346
Summa omsättningstillgångar	42 264	34 089
SUMMA TILLGÅNGAR	824 316	830 182
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	337 934	354 041
Summa eget kapital	341 014	357 121
Långfristiga räntebärande skulder	441 084	439 141
Uppskjutna skatteskulder	17 767	17 106
Summa långfristiga skulder	458 852	456 247
Leverantörsskulder	1 995	747
Skatteskulder	2 856	-
Övriga kortfristiga skulder	5 698	2 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 900	13 519
Summa kortfristiga skulder	24 451	16 813
Summa skulder	483 302	473 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	824 316	830 182

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2022-01-01	357 121
Utdelning	-22 792
Periodens resultat	6 685
Utgående eget kapital 2022-12-31	341 015

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2022	2021	2022	2021
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec*
Förvaltningsresultat	6 004	5 630	23 463	10 282
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	486	486	1 943	972
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 490	6 116	25 406	11 254
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 118	419	-1 772	-1 743
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 603	399	1 248	747
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	11 076	-171	691	16 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 287	6 762	25 573	26 325
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastighet	0	0	0	-723 604
Investeringar i fastigheten	-2 076	0	-2 076	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 076	0	-2 076	-723 604
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	0	0	0	308 000
Emissionskostnader	0	0	0	-16 545
Upptagande av långfristiga lån	0	0	0	444 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	0	-5 830
Utbetald utdelning	-5 698	0	-17 094	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 698	0	-17 094	729 625
Periodens kassaflöde	14 512	6 762	6 403	32 346
Likvida medel vid periodens början	24 344	25 583	32 346	0
Likvida medel vid periodens slut	38 749	32 346	38 749	32 346

* Det nuvarande koncernförhållandet uppstod när koncernens fastighet förvärvades den 1 juli 2021, innebärandes att jämförelsesiffrorna för perioden januari - december 2021 endast omfattar två kvartal med verksamhet.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2022 Okt - dec	2021 Okt - dec	2022 Jan - dec	2021 Jan - dec*
Nettoomsättning	176	1 290	1 970	1 290
Administrationskostnader	-499	-922	-2 208	-2 366
Rörelseresultat	-323	368	-238	-1 076
Finansiella intäkter	1	150	1	150
Finansiella kostnader	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-322	518	-237	-926
Bokslutsdispositioner	7 800	0	7 800	0
Resultat före skatt	7 478	518	7 563	-926
Skatt	329	3 599	-1 558	3 599
Periodens resultat	7 807	4 116	6 006	2 673

* 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

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	2 041	3 599
Summa finansiella anläggningstillgångar	264 494	266 052
Fordringar hos koncernföretag	12 408	20 087
Övriga kortfristiga fordringar	1 072	1 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	383	-
Likvida medel	5 632	7 427
Summa omsättningstillgångar	19 495	28 943
SUMMA TILLGÅNGAR	283 989	294 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	274 261	291 048
Summa eget kapital	277 341	294 128
Leverantörsskulder	25	460
Övriga kortfristiga skulder	6 108	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515	189
Summa kortfristiga skulder	6 648	867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	283 989	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 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 24 februari 2023.

Stockholm den 24 februari 2023

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

2023-04-21 - Årsstämma 2023

2023-05-26 - Delårsrapport Q1 2023

BOLAGSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla till årsstämma senast den 24 mars 2023. Årsstämman planeras att hållas den 21 april 2023 i Arctic Securities lokaler på Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen för 2022 med tillhörande revisionsberättelse samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 31 mars 2023 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Arctic Real Estate Management, Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm, på bolagets webbplats 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 24 februari 2023.

**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 Real Estate Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: www.aquaticus.se