



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

HALVÅRSRAPPORT Q2 2022



VD-kommentar till perioden

Aquaticus verksamhet har under det första halvåret 2022 löpt på i enlighet med plan och bolagets finansiella position är stark. Bolaget har ett stabilt kassaflöde och en bra tillgång. Det första halvåret 2022 har varit en turbulent tid med flertalet omvärldshändelser som mer eller mindre har fått påverkan i Sverige. 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 händelser.

Bolaget levererar ett bra resultat och ett starkt kassaflöde för perioden och utvecklingen följer den långsiktiga planen för bolaget.

Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har det första 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 har ytterligare en del av den beslutade utdelningen betalats ut. Utdelningen hade avstämningsdag den 30 juni 2022 och betalades ut den 5 juli 2022. Avstämningsdagar för kvarvarande utdelningstillfällen är den 30 september 2022 och 30 december 2022.

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 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 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 3 887 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 440 113 tkr.

Finansiella kostnader för perioden uppgår till 6 152 tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN

belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	2022	2022
	Apr - juni*	Jan - juni*
Intäkter	11 173	22 012
Driftnetto	9 585	19 051
Förvaltningsresultat	6 050	11 804
Periodens resultat	4 849	9 107
Marknadsvärde fastigheter	792 000	792 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie, kr	1,57	2,96
Avkastning på eget kapital, %	1,38	2,60
Belåningsgrad, %	56,1	56,1
Räntetäckningsgrad, %	296,7	291,9
Soliditet, %	41,1	41,1
Skuldsättningskvot, ggr	3,0	2,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	116,6	116,6

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 andra kvartalet uppgår till 6 050 tkr. Kvartalets resultat uppgår till 4 849 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 6 536 tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 6 521 tkr, Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 5 698 tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 7,4 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 22 april 2022. Reglering av resterande tre fjärdedelar av utdelningen sker vid tre olika tidpunkter med avstämningsdagar den 30 juni 2022, 30 september 2022 samt 30 december 2022. Kassaflödet har under kvartalet utvecklats i enlighet med plan.

Halvåret

Koncernens förvaltningsresultat för det första halvåret uppgår till 11 804 tkr och periodens resultat uppgår till 9 107 tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skatter. Ingen aktuell skatt belastar periodens resultat.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 10 093 tkr. Förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -2 683 tkr. periodens kassaflöde uppgick till 4 395 tkr och innefattar även utbetald utdelning. Utgående likvida medel uppgick till 36 741 tkr. Koncernens resultat och kassaflöde är i nivå med den långsiktiga utdelningspolicyn och den finansiella ställningen och likviditeten är stark.

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 juni 2022 var aktiekursen 90,5 kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 278 740 tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 210 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 400 tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2022 Apr - juni*	2022 Jan - juni*
Hysesintäkter	11 094	21 855
Serviceintäkter	79	158
Drift- och underhållskostnader	-707	-1 534
Fastighetsskatt	-881	-1 428
Driftnetto	9 585	19 051
Administrationskostnader	-459	-1 094
Finansiella kostnader	-3 076	-6 152
Förvaltningsresultat	6 050	11 804
Orealiserad värdeförändring, fastighet	0	0
Resultat före skatt	6 050	11 804
Skatt	-1 201	-2 697
Periodens resultat	4 849	9 107
Resultat per aktie, kr	1,57	2,96
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	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

	2022-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	792 000	792 000
Uppskjutna skattefordringar	2 353	4 093
Summa anläggningstillgångar	794 353	796 093
Övriga kortfristiga fordringar	2 186	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 035	573
Likvida medel	36 741	32 346
Summa omsättningstillgångar	40 962	34 089
SUMMA TILLGÅNGAR	835 315	830 182
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	340 357	354 041
Summa eget kapital	343 437	357 121
Långfristiga räntebärande skulder	440 113	439 141
Uppskjutna skatteskulder	18 062	17 106
Summa långfristiga skulder	458 175	456 247
Leverantörsskulder	481	747
Skatteskulder	2 856	-
Övriga kortfristiga skulder	17 094	2 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 271	13 519
Summa kortfristiga skulder	33 702	16 813
Summa skulder	491 877	473 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	835 315	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	9 107
Utgående eget kapital 2022-06-30	343 437

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2022	2022
	Apr - juni*	Jan - juni*
Förvaltningsresultat	6 050	11 804
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	486	972
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 536	12 776
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-373	-2 478
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-243	-266
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	601	61
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 521	10 093
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utbetald utdelning	-5 698	-5 698
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 698	-5 698
Periodens kassaflöde	823	4 395
Likvida medel vid periodens början	35 918	32 346
Likvida medel vid periodens slut	36 741	36 741

* 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 Apr - juni*	2022 Jan - juni*
Nettoomsättning	925	1 256
Administrationskostnader	-551	-1 196
Rörelseresultat	374	60
Finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader	0	0
Resultat efter finansiella poster	374	60
Skatt	-787	-1 310
Periodens resultat	-414	-1 250

* 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

	2022-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	2 289	3 599
Summa finansiella anläggningstillgångar	264 741	266 052
Fordringar hos koncernföretag	13 161	20 087
Övriga kortfristiga fordringar	1 448	1 429
Likvida medel	8 224	7 427
Summa omsättningstillgångar	22 833	28 943
SUMMA TILLGÅNGAR	287 575	294 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	267 006	291 048
Summa eget kapital	270 086	294 128
Leverantörsskulder	138	460
Övriga kortfristiga skulder	17 094	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257	189
Summa kortfristiga skulder	17 489	867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	287 575	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, CFO och COO 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. Detta är koncernens första Q2-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. Halvårsrapporten för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 augusti 2022.

Stockholm den 19 augusti 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

2022-11-25 - Delårsrapport Q3 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 19 augusti 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 Real Estate Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: www.aquaticus.se