



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q3 2022



VD-kommentar till perioden

Aquaticus verksamhet har under de tre första kvartalen 2022 löpt på i enlighet med plan och bolagets finansiella position är stark. Bolaget har ett stabilt kassaflöde och en bra tillgång. 2022 har varit en turbulent tid med flertalet omvärldshändelser som mer eller mindre har fått påverkan i Sverige. Under det senaste kvartalet har de centrala frågorna kretsat kring inflation, räntor och värdering. Trots den ändrade omvärldssituationen har vi ännu inte kunnat se någon direkt påverkan på bolagets verksamhet utan levererar ett starkt resultat och kassaflöde för perioden som följer den långsiktiga planen. Bolagets finansiering är räntebunden till slutet av juni 2024, påverkan på bolagets räntekostnader kommer kommuniceras i närmare anslutning till dess.

Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har det andra 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 september 2022 och betalades ut den 5 oktober 2022. Avstämningsdag för kvarvarande utdelningstillfälle är den 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 6,5 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 2021/2022. Värdering av fastigheten kommer ske 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 1,7 (2,7) 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 3 401 (5 345) tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 440 599 (438 655) tkr.

Finansiella kostnader för perioden uppgår till 9 204 (3 076) 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 30 september var aktiekursen 90,0 (99,5) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 277 200 (306 460) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 218 (143) 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 600 (23 052) tkr.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN

belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	2022	2021	2022	2021
	Jul - sept	Jul - sept	Jan - sept	Jan - sept*
Intäkter	11 007	10 560	33 019	10 560
Driftnetto	9 307	9 330	28 357	9 330
Förvaltningsresultat	5 763	4 731	17 567	4 652
Periodens resultat	4 048	35 262	13 156	35 183
Marknadsvärde fastigheter	792 000	760 000	792 000	760 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000	3 080 000	1 203 636
Resultat per aktie, kr	1,31	11,45	4,27	29,23
Avkastning på eget kapital, %	1,14	11,11	3,73	11,09
Belåningsgrad, %	56,1	58,4	56,1	58,4
Räntetäckningsgrad, %	288,8	253,8	290,9	251,2
Soliditet, %	42,1	41,3	42,1	41,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,9	2,5	2,9	2,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	118,5	108,0	118,5	108,0

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

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

Kommentar till periodens resultat och kassaflödeKvartalet

Koncernens resultat och kassaflöde har under kvartalet utvecklats i nivå med plan. Koncernens förvaltningsresultat för det tredje kvartalet uppgår till 5 763 (4 731) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 4 048 (35 262) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande. För jämförelseperioden innefattades även en orealisead värdeförändring på fastigheten om 36 396 tkr.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 6 249 (5 217) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 6 521 (19 289) tkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald 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 30 september har två av de planerade fyra utdelningstillfällen betalats ut. De kvarvarande två fjärdedelar av utdelningen sker vid olika tidpunkter med avstämningsdagar den 30 september 2022 samt 30 december 2022 och beräknas betalas ut ca 5 bankdagar efter respektive avstämningsdag.

För jämförelseperioden finns kassaflöde från finansieringsverksamheten, innefattandes genomförd nyemission, upptagande av lånefinansiering och tillhörande kostnader, samt kassaflöde från investeringsverksamheten som innefattar förvärvet av fastigheten.

Kvartalets resultat och kassaflöde har under perioden utvecklats i enlighet med plan.

Året

Koncernens förvaltningsresultat för de nio första månaderna uppgår till 17 567 (4 652) tkr och periodens resultat uppgår till 13 156 (35 183) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skatter. För jämförelseperioden redovisas en orealiserad värdeförändring på fastigheten om 36 396 tkr. Ingen aktuell skatt belastar periodens resultat.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 19 024 (5 318) tkr. Förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -15 630 (14 425) tkr, vilka främst avspeglar timing i hyresinbetalningar.

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 0 (-723 604) tkr och kassaflöde från finansieringsverksamheten för perioden uppgår till -11 396 tkr (729 605) tkr. Periodens kassaflöde från finansieringsverksamheten innefattar två fjärdedelar av den beslutade utdelningen för 2022. För jämförelseperioden finns kassaflöde från finansieringsverksamheten, innefattandes genomförd nyemission, upptagande av lånefinansiering och tillhörande kostnader, samt kassaflöde från investeringsverksamheten som innefattar förvärvet av fastigheten.

Periodens kassaflöde uppgick till -8 002 tkr och utgående likvida medel uppgick till 24 344 tkr. Koncernens resultat och kassaflöde är i nivå med den långsiktiga utdelningspolicyn och den finansiella ställningen och likviditeten är fortsatt stark.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2022	2021	2022	2021
	Jul - sept	Jul - sept	Jan - sept	Jan - sept*
Hysesintäkter	10 928	10 481	32 782	10 481
Serviceintäkter	78	79	236	79
Drift- och underhållskostnader	-986	-683	-2 520	-683
Fastighetsskatt	-714	-547	-2 142	-547
Driftnetto	9 307	9 330	28 357	9 330
Administrationskostnader	-492	-1 523	-1 586	-1 602
Finansiella kostnader	-3 052	-3 076	-9 204	-3 076
Förvaltningsresultat	5 763	4 731	17 567	4 652
Orealiserad värdeförändring, fastighet	0	36 396	0	36 396
Resultat före skatt	5 763	41 127	17 567	41 048
Skatt	-1 715	-5 865	-4 411	-5 865
Periodens resultat	4 048	35 262	13 156	35 183
Resultat per aktie, kr	1,31	11,45	4,27	29,23
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	1 204

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

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2022-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	792 000	792 000
Uppskjutna skattefordringar	1 761	4 093
Summa anläggningstillgångar	793 761	796 093
Övriga kortfristiga fordringar	4 876	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 757	573
Likvida medel	24 344	32 346
Summa omsättningstillgångar	30 976	34 089
SUMMA TILLGÅNGAR	824 737	830 182
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	344 406	354 041
Summa eget kapital	347 486	357 121
Långfristiga räntebärande skulder	440 599	439 141
Uppskjutna skatteskulder	19 184	17 106
Summa långfristiga skulder	459 783	456 247
Leverantörsskulder	393	747
Skatteskulder	2 856	-
Övriga kortfristiga skulder	11 396	2 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 824	13 519
Summa kortfristiga skulder	17 468	16 813
Summa skulder	477 251	473 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	824 737	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	13 156
Utgående eget kapital 2022-09-30	347 486

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2022	2021	2022	2021
	Jul - sept	Jul - sept	Jan - sept	Jan - sept*
Förvaltningsresultat	5 763	4 731	17 567	4 652
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	486	486	1 457	486
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 249	5 217	19 024	5 138
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 412	-2 014	-4 890	-2 162
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-89	348	-355	348
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-10 446	15 738	-10 385	16 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 699	19 289	3 394	19 563
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastighet	0	-723 604	0	-723 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-723 604	0	-723 604
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	0	308 000	0	308 000
Emissionskostnader	0	-16 545	0	-16 545
Upptagande av långfristiga lån	0	444 000	0	444 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	-5 830	0	-5 830
Utbetald utdelning	-5 698	0	-11 396	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 698	729 625	-11 396	729 625
Periodens kassaflöde	-12 398	25 309	-8 002	25 583
Likvida medel vid periodens början	36 741	274	32 346	0
Likvida medel vid periodens slut	24 344	25 583	24 344	25 583

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

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2022	2021	2022	2021
	Jul - sept	Jul - sept	Jan - sept	Jan - sept*
Nettoomsättning	538	925	1 794	1 256
Administrationskostnader	-513	-551	-1 709	-1 196
Rörelseresultat	25	374	85	60
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	25	374	85	60
Skatt	-577	-787	-1 887	-1 310
Periodens resultat	-552	-414	-1 802	-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. Innan fastighetsförvärvet fanns enbart mindre administrationskostnader.

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2022-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	1 712	3 599
Summa finansiella anläggningstillgångar	264 165	266 052
Fordringar hos koncernföretag	9 374	20 087
Övriga kortfristiga fordringar	1 494	1 429
Likvida medel	6 309	7 427
Summa omsättningstillgångar	17 176	28 943
SUMMA TILLGÅNGAR	281 341	294 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	266 454	291 048
Summa eget kapital	269 534	294 128
Leverantörsskulder	25	460
Övriga kortfristiga skulder	11 396	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	386	189
Summa kortfristiga skulder	11 807	867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	281 341	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.

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 25 november 2022.

Stockholm den 25 november 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

2023-02-24 - Bokslutskommuniké 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 25 november 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