



# AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q3 2021



### VD-kommentar till perioden

Vi är väldigt glada över att ha förvärvat fastigheten Fröfjärden 3 i Sundbyberg under detta tredje kvartal 2021, som också är Aquaticus första redovisade kvartal. Förvärvstransaktionen gick smidigt, mycket till följd av en kompetent och väletablerad säljare tillika andra involverade parter i transaktionen. Till följd av detta har Aquaticus fått överta en väl omhändertagen fastighet och ett gott samarbete med fastighetens hyresgäst, Xylem.

Under det tredje kvartalet har Aquaticus främst arbetat med att vidareetablera kontakten med hyresgästen och återupptagit de åtaganden som medföljde fastigheten från tidigare ägare.

I samband med fastighetsförvärvet genomfördes en extern värdering av fastigheten som uppgick till 760 000 tkr, vilket avspeglas i koncernens balansräkning. Fastigheten förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 740 000 tkr.

Vidare kan vi meddela att kostnaderna för transaktionen blev 1 000 tkr lägre än budgeterat, vilket är positivt. Budgeterade transaktions- och uppstartskostnader sammantaget för fastighetstransaktionen, den genomförda nyemissionen och upptagning av lånefinansiering uppgick till 37 314 tkr, att jämföra med ett utfall om 36 314 tkr. Av dessa kostnader har 1 150 tkr belastat resultaträkningen för kvartalet och året. Resterade kostnader har bokförts mot balansräkningen för förvaltningsfastighet, eget kapital och räntebärande skulder.

### Väsentliga händelser under perioden

Den 1 juli 2021 förvärvade Aquaticus Fastigheten Fröfjärden 3, vilket är koncernens enda fastighet. Tillträdet och överlämningen av fastigheten gick smidigt tack vare ett gott samarbete med säljare och hyresgäst.

I nära anslutning till tillträdet av fastigheten genomfördes en nyemission om 3 080 000 aktier till en aktiekurs om 100 kr/aktie, innebärandes en kapitaltillförsel om 308 000 tkr. Den 6 juli 2021 godkändes Aquaticus interimaktier för upptagande till handel på Spotlight Stock Market, med första handelsdag den 9 juli 2021. Under juli månad konverterades interimaktierna till stamaktier med ett handelsstopp i en vecka under konverteringsperioden.

Innan tillträdet av fastigheten tog koncernen även upp ett onoterat obligationslån om 444 000 tkr för att finansiera förvärvet. Lånet upptogs med en löptid om 3 år och är bunden till en fast ränta om 2,31%, vilket glädjande är en förbättring mot initial budget.

Den 23 september 2021 höll Aquaticus extra bolagsstämma för att välja in ny styrelse i bolaget. Styrelsen består efter stämman av Thomas Wallinder, Morten Haugen, Jonas Nyman och Mikael Igelström.

Vidare har koncernen under perioden inlett en nedströms fusion mellan dotterbolagen Aquaticus Real Estate Holding AB och Aquaticus Fröfjärden 3 AB, som en del av den externa finansieringsstrukturen. Fusionen väntas avslutas under det fjärde kvartalet 2021.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har 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 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 7,5 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 anslutning till förvärvet och uppgår till 760 000 tkr. Framåtriktat kommer fastighetens värde baseras på årsvisa externa värderingar som utförs i anslutning till respektive årsbokslut.

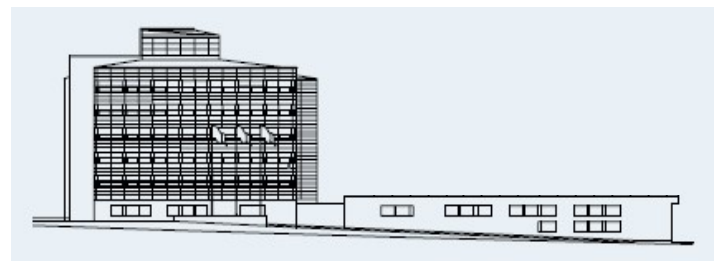


Bild: Sidoprofil av fastigheten Fröfjärden 3 där den höga delen till vänster nyttjas som kontor och den låga delen till höger nyttjas till utveckling och testning av nya produkter.

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN**

	<b>2021</b>	<b>2020 nov</b>
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	<b>Jul - sept</b>	<b>- 2021 sept*</b>
Intäkter	10 560	10 560
Driftnetto	9 330	9 330
Förvaltningsresultat	4 731	4 652
Periodens resultat	35 262	35 183
Marknadsvärde fastigheter	760 000	760 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	1 203 636
Resultat per aktie, kr	11,45	29,23
Avkastning på eget kapital, %	11,11	11,09
Belåningsgrad, %	58,4	58,4
Räntetäckningsgrad, %	253,8	251,2
Soliditet, %	41,3	41,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	107,96	107,96

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**

Koncernens resultat och kassaflöde har under kvartalet utvecklats i nivå med plan. Koncernens förvaltningsresultat för kvartalet uppgår till 4 731 tkr och är belastat med uppstartskostnader om 1 150 tkr, men är i övrigt enligt plan. Periodens resultat uppgår till 35 262 tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar värdeökning från den externa värderingen av koncernens fastighet samt resultat från uppskjutna skattekostnader- och intäkter.

Koncernens kassaflöde från löpande verksamheten för kvartalet uppgick till 19 289 tkr. Av dessa utgör förändringar i koncernens rörelsekapital 14 072 tkr, vilket främst avser förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för kvartalet till -723 604 tkr, vilket avspeglar kassaflödesmässigt förvärv av fastigheten. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 729 625 tkr och omfattar genomförd nyemission samt upptagande av lånefinansiering minus transaktionskostnader för dessa. Kassaflödet har under kvartalet utvecklats i enlighet med plan.

**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 23 052 tkr.

**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 2,7 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 2,31 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader av lånet uppgår till 5 830 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 5 345 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 438 655 tkr.

Finansiella kostnader för perioden uppgår till 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 2021 var aktiekursen 99,5 kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 306 460 tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 143 registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, [www.aquaticus.se](http://www.aquaticus.se).

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

	2021 Jul - sept	2020 nov - 2021 sept*
Hysesintäkter	10 481	10 481
Serviceintäkter	79	79
Drift- och underhållskostnader	-683	-683
Fastighetsskatt	-547	-547
<b>Driftnetto</b>	<b>9 330</b>	<b>9 330</b>
Administrationskostnader	-1 523	-1 602
Finansiella kostnader	-3 076	-3 076
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 731</b>	<b>4 652</b>
Orealiserad värdeförändring, fastighet	36 396	36 396
<b>Resultat före skatt</b>	<b>41 127</b>	<b>41 048</b>
Skatt	-5 865	-5 865
<b>Periodens resultat</b>	<b>35 262</b>	<b>35 183</b>
Resultat per aktie, kr	11,45	29,23
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	1 204

\* 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

2021-09-30

**TILLGÅNGAR**

Förvaltningsfastigheter	760 000
Uppskjutna skattefordringar	3 072
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>763 072</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 100
Likvida medel	25 583
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>27 745</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>790 818</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Aktiekapital	3 080
Fritt eget kapital	323 558
<b>Summa eget kapital</b>	<b>326 638</b>
Långfristiga räntebärande skulder	438 655
Uppskjutna skatteskulder	8 938
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>447 593</b>
Leverantörsskulder	348
Skatteskulder	0
Övriga kortfristiga skulder	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 586</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>464 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>790 818</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	35 183
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>326 638</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

belopp i tusentals kronor

	<b>2021 Jul - sept</b>	<b>2020 nov - 2021 sept*</b>
Förvaltningsresultat	4 731	4 652
<b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>		
Finansiella poster	486	486
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>5 217</b>	<b>5 138</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 014	-2 162
Ökning/minskning av leverantörsskulder	348	348
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	15 738	16 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 289</b>	<b>19 563</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Förvärv av förvaltningsfastighet	-723 604	-723 604
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-723 604</b>	<b>-723 604</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Nyemission	308 000	308 000
Emissionskostnader	-16 545	-16 545
Upptagande av långfristiga lån	444 000	444 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	-5 830	-5 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>729 625</b>	<b>729 625</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>25 309</b>	<b>25 584</b>
Likvida medel vid periodens början	274	0
Likvida medel vid periodens slut	25 583	25 583

\* 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>Jul - sept</b>	<b>- 2021 sept*</b>
Nettoomsättning	0	0
Administrationskostnader	-1 444	-1 523
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 444</b>	<b>-1 523</b>
Finansiella intäkter	0	0
Finansiella kostnader	0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 444</b>	<b>-1 523</b>
Skatt	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 444</b>	<b>-1 523</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

**2021-09-30****TILLGÅNGAR**

Andelar i dotterföretag	262 453
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>262 453</b>
Fordringar hos koncernföretag	15 324
Övriga kortfristiga fordringar	1 391
Likvida medel	11 056
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>27 772</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>290 225</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
Aktiekapital	3 080
Fritt eget kapital	286 852
<b>Summa eget kapital</b>	<b>289 932</b>
Leverantörsskulder	293
Övriga kortfristiga skulder	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>290 225</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 ägs av Aquaticus Real Estate Holding AB, vilket är ett helägt dotterföretag till Aquaticus Real Estate AB (publ). En nedströms fusion har inletts mellan Aquaticus Real Estate Holding AB och Aquaticus Fröfjärden 3 AB. Fusionen förväntas vara genomförd under det fjärde kvartalet 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 - 30 september 2021 har genomsnittligt utestående aktier beräknats till:

$$1\,203\,636 \text{ st } ((500\,000 \times 8/11) + (3\,080\,000 \times 3/11))$$

#### 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 - 30 september 2021 har genomsnittligt eget kapital av förenklingsskäl beräknats på genomsnittligt eget kapital för perioden juli - september 2021. Genomsnittligt eget kapital för både kvartalet och året har därmed beräknats till:

$$317\,319 \text{ tkr } ((308\,000 + 326\,638)/2)$$

#### 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 företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Delårsrapporten för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 november 2021.

Stockholm den 19 november 2021

Aquaticus Real Estate AB (publ), 559280-0782

Thomas Wallinder  
Styrelseordförande

Morten Haugen  
Styrelseledamot

Jonas Nyman  
Styrelseledamot

Mikael Igelström  
Styrelseledamot

Christofer Östman  
Verkställande direktör

**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)

**KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

2022-02-25 - Bokslutskommuniké

**INFORMATION OM MAR**

Denna information är insidereinformation som Aquaticus Real Estate AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 november 2021.