



HALVÅRSRAPPORT Q2 2025



**VD-kommentar till perioden**

Aquaticus har fortsatt 2025 enligt förväntningar och det kan konstateras att koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning är stabil. Löpande förvaltning för att bibehålla tillgångarnas goda skick har fortsatt och samarbeten med hyresgästen och externa leverantörer löper på enligt plan. Under perioden har ett förarbete till en kommande omläggning av garagets ytbeläggning skett, något som planerats en längre tid.

**Väsentliga händelser under perioden**

Den 23 april 2025 beslutade årsstämman att godkänna styrelsens förslag till utdelning som ska betalas ut under 2025, innebärandes att 4,00kr/aktie ska delas ut i fyra lika stora delbetalningar om 1,00kr/aktie och utdelningstillfälle. Total beslutad utdelning motsvarar 12 320 tkr och varje delbetalning blir 3 080 tkr. Avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 25 april 2025, 30 juni 2025, 30 september 2025 och 30 december 2025.

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**

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 Stefan Colldahl 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 3,8 (4,8) 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 2024/2025. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 757 000 (748 000) tkr. Skillnaden mellan årsvisa värderingar minskat med investeringar- i fastigheten redovisas som orealiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning. 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. Den 3 maj 2024 förlängdes lånet till minst 31 januari 2026 med en engångsamortering på 14 000 tkr vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 0,6 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader uppgick till 4 001 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 2 635 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 427 365 tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 13 428 (8 580) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN**

|                                                 | 2025      | 2024      | 2025      | 2024      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| belopp i tusentals kronor, om inget annat anges | Apr - jun | Apr - jun | Jan - jun | Jan - jun |
| Intäkter                                        | 13 115    | 13 142    | 26 210    | 26 358    |
| Driftnetto                                      | 11 492    | 11 179    | 22 619    | 22 681    |
| Förvaltningsresultat                            | 4 135     | 5 341     | 8 298     | 13 559    |
| Periodens resultat                              | 2 564     | 2 711     | 5 187     | 9 329     |
| Marknadsvärde fastigheter                       | 757 000   | 748 000   | 757 000   | 748 000   |
| Antal utestående aktier, st                     | 3 080 000 | 3 080 000 | 3 080 000 | 3 080 000 |
| Resultat per aktie, kr                          | 0,83      | 0,88      | 1,68      | 3,03      |
| Avkastning på eget kapital, %                   | 0,77      | 0,83      | 1,56      | 2,86      |
| Belåningsgrad, %                                | 56,8      | 57,5      | 56,8      | 57,5      |
| Räntetäckningsgrad, %                           | 160,5     | 196,6     | 161,8     | 258,0     |
| Soliditet, %                                    | 40,4      | 40,8      | 40,4      | 40,8      |
| Skuldsättningskvot, ggr                         | 1,6       | 2,0       | 1,6       | 2,6       |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr         | 112,7     | 109,4     | 112,7     | 109,4     |

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

**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 2025 var aktiekursen 64,0 (67,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 197 120 (206 360) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 219 (213) 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 Real Estate Management AS filial Sverige, till ett belopp om 437 (422) tkr.

**Kommentar till periodens resultat och kassaflöde**Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det andra kvartalet uppgår till 4 135 (5 341) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 2 564 (2 711) 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 4 343 (5 827) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 565 (9 952) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -778 (4 125) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 3 080 (3 080) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4,00kr/aktie som beslutades på årsstämman den 23 april 2025. Av den totalt beslutade utdelningen motsvarande 12 320 tkr, kvarstår 3 utdelningstillfällen, där avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 30 juni 2025, 30 september 2025 och 30 december 2025. Kvartalets kassaflöde uppgick till 485 (-12 499) tkr och utgående likvida medel uppgick till 47 490 (32 725) tkr.

Halvåret

Koncernens förvaltningsresultat för det första halvåret uppgår till 8 298 (13 559) tkr. Resultatet uppgår till 5 187 (9 329) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande.

Halvårets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 8 706 (14 531) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 24 367 (17 269) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 15 661 (2 738) tkr.

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

|                                        | 2025<br>Apr - jun | 2024<br>Apr - jun | 2025<br>Jan - jun | 2024<br>Jan - jun |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter                          | 13 036            | 12 898            | 26 052            | 25 796            |
| Serviceintäkter                        | 79                | 243               | 158               | 562               |
| Drift- och underhållskostnader         | -909              | -1 248            | -2 163            | -2 250            |
| Fastighetsskatt                        | -714              | -714              | -1 428            | -1 428            |
| <b>Driftnetto</b>                      | <b>11 492</b>     | <b>11 179</b>     | <b>22 619</b>     | <b>22 681</b>     |
| Administrationskostnader               | -615              | -481              | -1 098            | -932              |
| Finansiella kostnader                  | -6 839            | -5 527            | -13 428           | -8 580            |
| Finansiella intäkter                   | 97                | 169               | 205               | 390               |
| <b>Förvaltningsresultat</b>            | <b>4 135</b>      | <b>5 341</b>      | <b>8 298</b>      | <b>13 559</b>     |
| Orealiserad värdeförändring, fastighet | 0                 | -1 370            | 0                 | -1 370            |
| <b>Resultat före skatt</b>             | <b>4 135</b>      | <b>3 971</b>      | <b>8 298</b>      | <b>12 189</b>     |
| Skatt                                  | -1 571            | -1 260            | -3 111            | -2 859            |
| <b>Periodens resultat</b>              | <b>2 564</b>      | <b>2 711</b>      | <b>5 187</b>      | <b>9 329</b>      |
| Resultat per aktie, kr                 | 0,83              | 0,88              | 1,68              | 3,03              |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental  | 3 080             | 3 080             | 3 080             | 3 080             |

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

belopp i tusentals kronor

|                                              | 2025-06-30     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      | 757 000        | 757 000        |
| Uppskjutna skattefordringar                  | 0              | 0              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>757 000</b> | <b>757 000</b> |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 1 041          | 8 396          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 243          | 641            |
| Likvida medel                                | 47 490         | 29 283         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>50 774</b>  | <b>38 320</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>807 774</b> | <b>795 320</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                |
| Aktiekapital                                 | 3 080          | 3 080          |
| Fritt eget kapital                           | 323 237        | 330 370        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>326 317</b> | <b>333 450</b> |
| Långfristiga räntebärande skulder            | 427 365        | 426 682        |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 20 884         | 19 901         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>448 249</b> | <b>446 583</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | 0              | 0              |
| Leverantörsskulder                           | 487            | 481            |
| Skatteskulder                                | 5 392          | 3 418          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 12 663         | 6 112          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 665         | 5 276          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>33 208</b>  | <b>15 287</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>481 457</b> | <b>461 869</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>807 774</b> | <b>795 320</b> |

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

belopp i tusentals kronor

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | <b>333 450</b> |
| Utdelning                               | -12 320        |
| Periodens resultat                      | 5 187          |
| <b>Utgående eget kapital 2025-06-30</b> | <b>326 317</b> |

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS**

belopp i tusentals kronor

|                                                                                     | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                     | <b>Apr - jun</b> | <b>Apr - jun</b> | <b>Jan - jun</b> | <b>Jan - jun</b> |
| Förvaltningsresultat                                                                | 4 135            | 5 341            | 8 298            | 13 559           |
| <b><i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i></b>                                      |                  |                  |                  |                  |
| Finansiella poster                                                                  | 208              | 486              | 408              | 972              |
| Betald skatt                                                                        | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> | <b>4 343</b>     | <b>5 827</b>     | <b>8 706</b>     | <b>14 531</b>    |
| <b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>                       |                  |                  |                  |                  |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  | 3 756            | -3 649           | 5 957            | -886             |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder                                              | -327             | 483              | 6                | 365              |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder                                     | -4 207           | 7 292            | 9 698            | 3 260            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>3 565</b>     | <b>9 952</b>     | <b>24 367</b>    | <b>17 269</b>    |
| <b><i>Investeringsverksamheten</i></b>                                              |                  |                  |                  |                  |
| Investeringar i fastigheten                                                         | 0                | -1 370           | 0                | -1 370           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>         | <b>-1 370</b>    | <b>0</b>         | <b>-1 370</b>    |
| <b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>                                             |                  |                  |                  |                  |
| Upptagande av långfristiga lån                                                      | 0                | -14 000          | 0                | -14 000          |
| Uppläggningskostnader, långfristiga lån                                             | 0                | -4 001           | 0                | -4 001           |
| Utbetald utdelning                                                                  | -3 080           | -3 080           | -6 160           | -6 160           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-3 080</b>    | <b>-21 081</b>   | <b>-6 160</b>    | <b>-24 161</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>485</b>       | <b>-12 499</b>   | <b>18 207</b>    | <b>-8 262</b>    |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 47 005           | 45 223           | 29 283           | 40 987           |
| Likvida medel vid periodens slut                                                    | 47 490           | 32 724           | 47 490           | 32 724           |

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

|                            | 2025<br>Apr - jun | 2024<br>Apr - jun | 2025<br>Jan - jun | 2024<br>Jan - jun |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning            | 706               | 558               | 1 261             | 1 052             |
| Administrationskostnader   | -673              | -532              | -1 201            | -1 002            |
| <b>Rörelseresultat</b>     | <b>34</b>         | <b>27</b>         | <b>60</b>         | <b>50</b>         |
| Finansiella intäkter       | 2                 | 4                 | 4                 | 8                 |
| Finansiella kostnader      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Resultat före skatt</b> | <b>35</b>         | <b>31</b>         | <b>64</b>         | <b>59</b>         |
| Skatt                      | -7                | -3                | -12               | -8                |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>28</b>         | <b>27</b>         | <b>51</b>         | <b>50</b>         |

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

belopp i tusentals kronor

|                                                | 2025-06-30     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                |                |
| Andelar i dotterföretag                        | 262 453        | 262 453        |
| Uppskjutna skattefordringar                    | 0              | 0              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>262 453</b> | <b>262 453</b> |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 0              | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 688            | 731            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 507            | 391            |
| Likvida medel                                  | 4 911          | 5 081          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>6 106</b>   | <b>6 203</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>268 559</b> | <b>268 656</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                |                |
| Aktiekapital                                   | 3 080          | 3 080          |
| Fritt eget kapital                             | 245 246        | 257 515        |
| <b>Summa eget kapital</b>                      | <b>248 326</b> | <b>260 595</b> |
| Skulder till koncernföretag                    | 10 407         | 4 275          |
| Leverantörsskulder                             | 5              | 0              |
| Övriga kortfristiga skulder                    | 9 498          | 3 155          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 322            | 630            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>20 232</b>  | <b>8 061</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>268 559</b> | <b>268 656</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 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 halvårsrapport 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. Halvårsrapporten för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 augusti 2025.

Stockholm den 28 augusti 2025

Aquaticus Real Estate AB (publ), 559280-0782

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Morten Haugen  
Styrelseledamot

Jonas Nyman  
Styrelseledamot

Björn Sundell  
Styrelseledamot

Stefan Colldahl  
Verkställande direktör

**KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

2025-11-18 - Delårsrapport Q3 2025

**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 28 augusti 2025.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Stefan Colldahl, VD

Mail: [sc@midgardpartners.com](mailto:sc@midgardpartners.com)

Tel: +46 720 70 43 28

Aquaticus Real Estate AB (publ)

c/o Arctic Real Estate Management AS Filial Sverige

Regeringsgatan 38

111 56 Stockholm, Sweden

Hemsida: [www.aquaticus.se](http://www.aquaticus.se)