



DELÅRSRAPPORT Q3 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.

Väsentliga händelser under perioden

Den 23 april 2025 beslutade årsstämman att godkänna styrelsens förslag till utdelning som ska betalas ut under 2025, innebärandes att 4,00 kr/aktie ska delas ut i fyra lika stora delbetalningar om 1,00 kr/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 3,5 (4,5) 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 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 0,3 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnader av lånet uppgick till 4 001 tkr, vilka redovisas netto mot lånet och skrivs av på lånets löptid. Aktiverade uppläggningskostnader uppgår vid rapportperiodens slut till 2 243 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 427 757 tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 20 254 (15 499) 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	Jul - sep	Jul - sep	Jan - sep	Jan - sep
Intäkter	13 387	12 572	39 597	38 931
Driftnetto	11 368	11 143	33 986	33 824
Förvaltningsresultat	4 051	3 936	12 349	17 495
Periodens resultat	2 501	2 392	7 687	11 722
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	0,81	0,78	2,50	3,81
Avkastning på eget kapital, %	0,76	0,73	2,32	3,60
Belåningsgrad, %	56,8	57,5	56,8	57,5
Räntetäckningsgrad, %	159,3	156,9	161,0	212,9
Soliditet, %	40,7	40,6	40,7	40,6
Skuldsättningskvot, ggr	1,6	1,6	1,6	2,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	113,7	110,3	113,7	110,3

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 september 2025 var aktiekursen 55,0 (68,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 169 400 (209 440) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 250 (206) 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 655 (633) tkr.

Kommentar till periodens resultat och kassaflödeKvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det tredje kvartalet uppgår till 4 051 (3 936) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 2 501 (2 392) 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 4 517 (6 596) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 100 (18 115) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -2 417 (11 519) 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 2 utdelningstillfällen, där avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 30 september 2025 och 30 december 2025. Kvartalets kassaflöde uppgick till -980 (15 035) tkr och utgående likvida medel uppgick till 46 510 (47 760) tkr.

Perioden

Koncernens förvaltningsresultat för de tre första kvartalen uppgår till 12 349 (17 495) tkr. Resultatet uppgår till 7 687 (11 722) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande.

Periodens kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 13 223 (21 127) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 26 467 (35 384) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 13 244 (14 258) tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2025 Jul - sep	2024 Jul - sep	2025 Jan - sep	2024 Jan - sep
Hysesintäkter	13 308	12 898	39 361	38 694
Serviceintäkter	79	-326	236	236
Drift- och underhållskostnader	-1 023	-715	-3 186	-2 964
Fastighetsskatt	-996	-714	-2 424	-2 142
Driftnetto	11 368	11 143	33 986	33 824
Administrationskostnader	-607	-462	-1 705	-1 394
Finansiella kostnader	-6 827	-6 918	-20 254	-15 499
Finansiella intäkter	117	174	322	564
Förvaltningsresultat	4 051	3 936	12 349	17 495
Orealiserad värdeförändring, fastighet	0	0	0	-1 370
Resultat före skatt	4 051	3 936	12 349	16 125
Skatt	-1 550	-1 544	-4 661	-4 403
Periodens resultat	2 501	2 392	7 687	11 722
Resultat per aktie, kr	0,81	0,78	2,50	3,81
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2025-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	757 000	757 000
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	757 000	757 000
Övriga kortfristiga fordringar	3 843	8 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 415	641
Likvida medel	46 510	29 283
Summa omsättningstillgångar	51 768	38 320
SUMMA TILLGÅNGAR	808 768	795 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	325 738	330 370
Summa eget kapital	328 818	333 450
Långfristiga räntebärande skulder	427 757	426 682
Uppskjutna skatteskulder	21 376	19 901
Summa långfristiga skulder	449 133	446 583
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0
Leverantörsskulder	293	481
Skatteskulder	5 768	3 418
Övriga kortfristiga skulder	9 622	6 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 135	5 276
Summa kortfristiga skulder	30 818	15 287
Summa skulder	479 951	461 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	808 768	795 320

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2025-01-01	333 450
Utdelning	-12 320
Periodens resultat	7 687
Utgående eget kapital 2025-09-30	328 818

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2025	2024	2025	2024
	Jul - sep	Jul - sep	Jan - sep	Jan - sep
Förvaltningsresultat	4 051	3 936	12 349	17 495
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	466	2 659	874	3 632
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 517	6 596	13 223	21 127
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 977	5 612	3 980	4 726
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-194	-643	-188	-278
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-246	6 550	9 452	9 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 100	18 115	26 467	35 384
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheten	0	0	0	-1 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	-1 370
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av långfristiga lån	0	0	0	-14 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	0	-4 001
Utbetald utdelning	-3 080	-3 080	-9 240	-9 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 080	-3 080	-9 240	-27 241
Periodens kassaflöde	-980	15 035	17 227	6 773
Likvida medel vid periodens början	47 490	32 725	29 283	40 987
Likvida medel vid periodens slut	46 510	47 760	46 510	47 760

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2025 Jul - sep	2024 Jul - sep	2025 Jan - sep	2024 Jan - sep
Nettoomsättning	563	538	1 823	1 591
Administrationskostnader	-625	-513	-1 826	-1 515
Rörelseresultat	-62	25	-2	76
Finansiella intäkter	2	3	6	12
Finansiella kostnader	0	0	0	0
Resultat före skatt	-60	29	4	87
Skatt	11	-7	-1	-16
Periodens resultat	-49	22	2	72

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2025-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	262 453	262 453
Fordringar hos koncernföretag	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	742	731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	370	391
Likvida medel	5 687	5 081
Summa omsättningstillgångar	6 799	6 203
SUMMA TILLGÅNGAR	269 252	268 656
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	245 197	257 515
Summa eget kapital	248 277	260 595
Skulder till koncernföretag	14 105	4 275
Leverantörsskulder	12	0
Övriga kortfristiga skulder	6 386	3 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471	630
Summa kortfristiga skulder	20 975	8 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	269 252	268 656

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. Delårsrapporten för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 18 november 2025.

Stockholm den 18 november 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

2026-02-19 - Bokslutskommuniké 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 18 november 2025.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Stefan Colldahl, VD

Mail: 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