



HALVÅRSRAPPORT Q2 2026



VD-kommentar till perioden

Aquaticus har fortsatt 2026 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 19 maj 2026 beslutade årsstämman att godkänna styrelsens förslag till utdelning som ska betalas ut under 2026, innebärandes att 3,60 kr/aktie ska delas ut i fyra lika stora delbetalningar om 0,90 kr/aktie och utdelningstillfälle. Total beslutad utdelning motsvarar 11 088 tkr och varje delbetalning blir 2 772 tkr. Avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 21 maj 2026, 30 juni 2026, 30 september 2026 och 30 december 2026.

Under perioden har den första av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2026 betalats ut, där totalt 2 772 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

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 2033-03-31. Detta innebär en återstående löptid vid rapportperiodens slut om ca 6,8 (3,8) 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 vid kvartalsskiftet Q1/Q2 2026. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 717 000 (748 000) tkr. Skillnaden mellan årsvisa värderingar minskat med investeringar i fastigheten redovisas som orealiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning. Värdering av fastigheten sker annars årligen i anslutning till årsskifte om inga större förändringar skett.

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 30 april 2027 med en engångsamortering på 14 000 tkr vilket innebär en kvarstående löptid vid rapportperiodens slut om 0,8 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggnings 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 1 414 tkr, vilket resulterar i en balanspost för kortfristiga räntebärande skulder om 428 586 tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 13 443 (13 428) 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

	2026	2025	2026	2025
	Apr - jun	Apr - jun	Jan - jun	Jan - jun
Intäkter	11 456	13 115	24 655	26 210
Driftnetto	9 378	11 492	20 346	22 619
Förvaltningsresultat	1 519	4 135	5 496	8 298
Periodens resultat	229	2 564	-15 486	5 187
Marknadsvärde fastigheter	717 000	757 000	717 000	757 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie, kr	0,07	0,83	-5,03	1,68
Avkastning på eget kapital, %	0,08	0,77	-5,10	1,56
Belåningsgrad, %	60,0	56,8	60,0	56,8
Räntetäckningsgrad, %	122,8	160,5	140,9	161,8
Soliditet, %	37,8	40,4	37,8	40,4
Skuldsättningskvot, ggr	1,2	1,6	1,4	1,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	99,9	112,7	99,9	112,7

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 2026 var aktiekursen 44,2 (64,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 136 136 (197 120) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 274 (219) 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 240 (437) tkr.

Kommentar till periodens resultat och kassaflödeKvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det andra kvartalet uppgår till 1 519 (4 135) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 229 (2 564) 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 2 585 (4 343) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 503 (3 565) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 918 (-778) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 2 772 (3 080) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 3,60 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 19 maj 2026. Av den totalt beslutade utdelningen motsvarande 11 088 tkr, kvarstår 3 utdelningstillfällen, där avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 30 juni 2026, 30 september 2026 och 30 december 2026.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 731 (485) tkr och utgående livida medel uppgick till 49 421 (47 490) tkr.

Halvåret

Koncernens förvaltningsresultat för det första halvåret uppgår till 5 496 (8 298) tkr. Resultatet uppgår till -15 486 (5 187) 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 4 266 (8 706) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 7 517 (24 367) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 3 251 (15 661) tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2026 Apr - jun	2025 Apr - jun	2026 Jan - jun	2025 Jan - jun
Hysesintäkter	11 378	13 036	24 498	26 052
Serviceintäkter	79	79	158	158
Drift- och underhållskostnader	-1 270	-909	-2 694	-2 163
Fastighetsskatt	-808	-714	-1 616	-1 428
Driftnetto	9 378	11 492	20 346	22 619
Administrationskostnader	-1 284	-615	-1 608	-1 098
Finansiella kostnader	-6 671	-6 839	-13 443	-13 428
Finansiella intäkter	96	97	201	205
Förvaltningsresultat	1 519	4 135	5 496	8 298
Orealiserad värdeförändring, fastighet	0	0	-23 000	0
Resultat före skatt	1 519	4 135	-17 504	8 298
Skatt	-1 290	-1 571	2 018	-3 111
Periodens resultat	229	2 564	-15 486	5 187
Resultat per aktie, kr	0,07	0,83	-5,03	1,68
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2026-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	717 000	740 000
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	717 000	740 000
Övriga kortfristiga fordringar	943	3 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 256	379
Likvida medel	49 421	47 756
Summa omsättningstillgångar	52 620	51 861
SUMMA TILLGÅNGAR	769 620	791 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	288 006	314 580
Summa eget kapital	291 086	317 660
Långfristiga räntebärande skulder	0	0
Uppskjutna skatteskulder	16 665	20 419
Summa långfristiga skulder	16 665	20 419
Kortfristiga räntebärande skulder	428 586	428 111
Leverantörsskulder	673	436
Skatteskulder	3 753	3 683
Övriga kortfristiga skulder	8 643	6 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 214	15 178
Summa kortfristiga skulder	461 870	453 782
Summa skulder	478 535	474 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	769 620	791 861

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2026-01-01	317 660
Utdelning	-11 088
Periodens resultat	-15 486
Utgående eget kapital 2026-06-30	291 086

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2026	2025	2026	2025
	Apr - jun	Apr - jun	Jan - jun	Jan - jun
Förvaltningsresultat	1 519	4 135	5 496	8 298
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	415	208	437	408
Betald skatt	651	0	-1 667	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 585	4 343	4 266	8 706
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 032	3 756	944	5 957
Ökning/minskning av leverantörsskulder	0	-327	365	6
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-114	-4 207	1 942	9 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 503	3 565	7 517	24 367
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheten	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande av långfristiga lån	0	0	0	0
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	0	0
Utbetald utdelning	-2 772	-3 080	-5 852	-6 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 772	-3 080	-5 852	-6 160
Periodens kassaflöde	731	485	1 665	18 207
Likvida medel vid periodens början	48 690	47 005	47 756	29 283
Likvida medel vid periodens slut	49 421	47 490	49 421	47 490

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2026 Apr - jun	2025 Apr - jun	2026 Jan - jun	2025 Jan - jun
Nettoomsättning	1 148	706	1 615	1 261
Administrationskostnader	-1 284	-673	-1 570	-1 201
Rörelseresultat	-136	34	45	60
Finansiella intäkter	4	2	6	4
Finansiella kostnader	-6	0	-10	0
Resultat före skatt	-137	35	41	64
Skatt	0	-7	0	-12
Periodens resultat	-137	28	41	51

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2026-06-30	2025-12-31
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	807	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Likvida medel	3 131	5 990
Summa omsättningstillgångar	3 938	6 834
SUMMA TILLGÅNGAR	266 391	269 287
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	233 978	245 203
Summa eget kapital	237 058	248 283
Skulder till koncernföretag	19 990	17 006
Leverantörsskulder	200	227
Övriga kortfristiga skulder	8 351	3 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	792	628
Summa kortfristiga skulder	29 333	21 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	266 391	269 287

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 27 augusti 2026.

Stockholm den 27 augusti 2026

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

2026-11-19 - Delårsrapport Q3 2026

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 27 augusti 2026.

**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