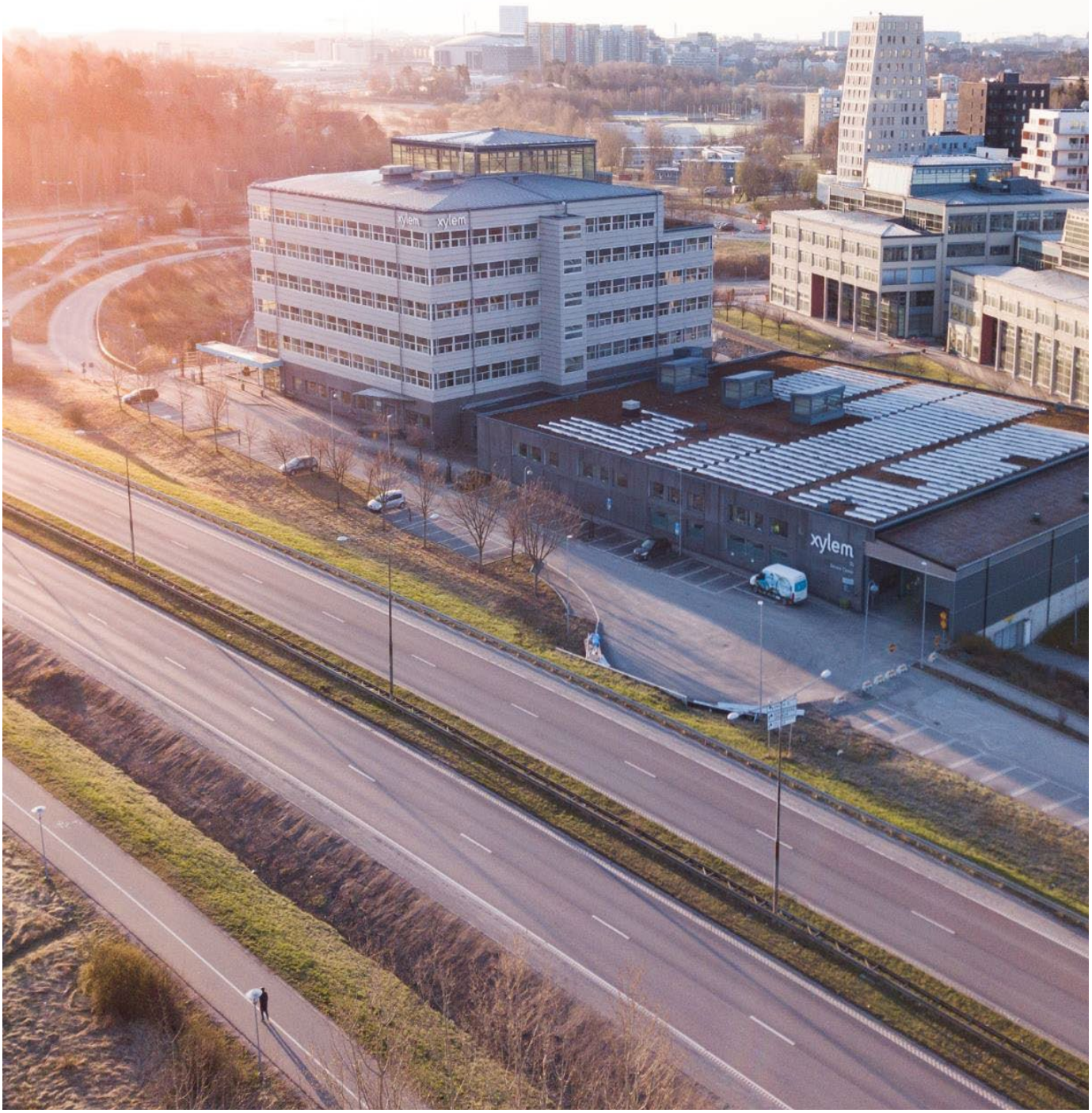
AQUATICUS
REAL ESTATE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q3 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 andra 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 6,5 (3,5) 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 vid kvartalsskiftet Q1/Q2 2026. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 717 000 (757 000) 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 0,6 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningen 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 990 tkr, vilket resulterar i en balanspost för kortfristiga räntebärande skulder om 429 010 tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 20 505 (20 254) 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 Jul - sep	2025 Jul - sep	2026 Jan - sep	2025 Jan - sep
Intäkter	11 796	13 387	36 451	39 597
Driftnetto	10 050	11 368	30 396	33 986
Förvaltningsresultat	2 780	4 051	8 276	12 349
Periodens resultat	1 378	2 501	-14 108	7 687
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	0,45	0,81	-4,58	2,50
Avkastning på eget kapital, %	0,47	0,76	-4,69	2,32
Belåningsgrad, %	60,0	56,8	60,0	56,8
Räntetäckningsgrad, %	139,4	159,3	140,4	161,0
Soliditet, %	38,6	40,7	38,6	40,7
Skuldsättningskvot, ggr	1,4	1,6	1,4	1,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	100,5	113,7	100,5	113,7

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 september 2026 var aktiekursen 43,0 (55,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 132 440 (169 400) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 268 (250) 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 471 (655) tkr.

Kommentar till periodens resultat och kassaflöde

Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det tredje kvartalet uppgår till 2 780 (4 051) tkr. Kvartalets resultat uppgår till 1 378 (2 501) 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 1 938 (4 517) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -11 002 (2 100) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -12 940 (-2 417) 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 2 utdelningstillfällen, där avstämningsdagar för utdelningen beslutades bli den 30 september 2026 och 30 december 2026.
Kvartalets kassaflöde uppgick till -13 774 (-980) tkr och utgående livida medel uppgick till 35 647 (46 510) tkr.

Perioden

Koncernens förvaltningsresultat för de tre första kvartalen uppgår till -14 724 (12 349) tkr. Resultatet uppgår till -14 108 (7 687) 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 6 204 (13 223) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -3 485 (26 467) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -9 689 (13 244) tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN belopp i tusentals kronor	2026 Jul - sep	2025 Jul - sep	2026 Jan - sep	2025 Jan - sep
Hyresintäkter	11 717	13 308	36 215	39 361
Serviceintäkter	79	79	236	236
Drift- och underhållskostnader	-938	-1 023	-3 632	-3 186
Fastighetsskatt	-808	-996	-2 424	-2 424
Driftnetto	**10 050**	**11 368**	**30 396**	**33 986**
Administrationskostnader	-322	-607	-1 930	-1 705
Finansiella kostnader	-7 062	-6 827	-20 505	-20 254
Finansiella intäkter	114	117	315	322
Förvaltningsresultat	**2 780**	**4 051**	**8 276**	**12 349**
Orealiserad värdeförändring, fastighet	0	0	-23 000	0
Resultat före skatt	**2 780**	**4 051**	**-14 724**	**12 349**
Skatt	-1 402	-1 550	616	-4 661
Periodens resultat	**1 378**	**2 501**	**-14 108**	**7 687**
Resultat per aktie, kr	0,45	0,81	-4,58	2,50
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

BALANSRÄKNING KONCERNEN belopp i tusentals kronor	2026-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	717 000	740 000
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	**717 000**	**740 000**
Övriga kortfristiga fordringar	3 792	3 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 543	379
Likvida medel	35 647	47 756
Summa omsättningstillgångar	**40 983**	**51 861**
SUMMA TILLGÅNGAR	**757 983**	**791 861**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	289 384	314 580
Summa eget kapital	**292 464**	**317 660**
Långfristiga räntebärade skulder	0	0
Uppskjutna skatteskulder	17 152	20 419
Summa långfristiga skulder	**17 152**	**20 419**
Kortfristiga räntebärade skulder	429 010	428 111
Leverantörsskulder	365	436
Skatteskulder	3 244	3 683
Övriga kortfristiga skulder	5 565	6 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 182	15 178
Summa kortfristiga skulder	**448 366**	**453 782**
Summa skulder	**465 519**	**474 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**757 983**	**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	-14 108
Utgående eget kapital 2026-09-30	**292 464**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS belopp i tusentals kronor	**2026** **Jul - sep**	**2025** **Jul - sep**	**2026** **Jan - sep**	**2025** **Jan - sep**
Förvaltningsresultat	2 780	4 051	8 276	12 349
Ej kassaflödespåverkande poster:				
Finansiella poster	580	466	1 017	874
Betald skatt	-1 422	0	-3 089	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**1 938**	**4 517**	**6 204**	**13 223**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 294	-1 977	-1 350	3 980
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-436	-194	-71	-188
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-10 210	-246	-8 268	9 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-11 002**	**2 100**	**-3 485**	**26 467**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheten	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av långfristiga lån	0	0	0	0
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	0	0
Utbetald utdelning	-2 772	-3 080	-8 624	-9 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 772**	**-3 080**	**-8 624**	**-9 240**
Periodens kassaflöde	**-13 774**	**-980**	**-12 109**	**17 227**
Likvida medel vid periodens början	49 421	47 490	47 756	29 283
Likvida medel vid periodens slut	35 647	46 510	35 647	46 510

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET belopp i tusentals kronor	2026 Jul - sep	2025 Jul - sep	2026 Jan - sep	2025 Jan - sep
Nettoomsättning	243	563	1 858	1 823
Administrationskostnader	74	-625	-1 496	-1 826
Rörelseresultat	**317**	**-62**	**362**	**-2**
Finansiella intäkter	0	2	6	6
Finansiella kostnader	3	0	-7	0
Resultat före skatt	**319**	**-60**	**360**	**4**
Skatt	0	11	0	-1
Periodens resultat	**319**	**-49**	**360**	**2**

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET belopp i tusentals kronor	2026-09-30	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	983	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Likvida medel	4 556	5 990
Summa omsättningstillgångar	**5 539**	**6 834**
SUMMA TILLGÅNGAR	**267 992**	**269 287**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	234 475	245 203
Summa eget kapital	**237 555**	**248 283**
Skulder till koncernföretag	24 109	17 006
Leverantörsskulder	287	227
Övriga kortfristiga skulder	5 565	3 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476	628
Summa kortfristiga skulder	**30 437**	**21 004**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**267 992**	**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 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. 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 19 november 2026.

Stockholm den 19 november 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

2027-02-18 - Bokslutskommuniké 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 19 november 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