



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT Q1 2026



VD-kommentar till perioden

Aquaticus har börjat 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 30 mars 2026 meddelade bolaget att hyrestiden med Xylem Water Solutions Global Services AB har i förtid förlängts med ytterligare 4 år, till och med 31 mars 2033, vilket innebär en ny kvarvarande löptid på 7 år.

Villkorsändringar som träder i kraft 1 april 2026, innehåller en hyresreduktion som resulterar i en förväntad minskning om 10.4% av totala intäkter på årsbasis från 2025 års nivå. Från och med 1 januari 2030 kommer 100% av bashyran vara föremål för indexering enligt Konsumentprisindex.

Under perioden har det sista av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2025 betalats ut, där totalt 3 080 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

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.

I övrigt har inga väsentliga händelser 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 7,0 (4,0) 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 realiserad 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 1,1 år. Lånet löper utan amortering och till en fast ränta om 5,92 %. Kostnader direkt hänförliga till uppläggningskostnaden 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 1 889 tkr, vilket resulterar i en balanspost för långfristiga räntebärande skulder om 428 162 tkr. Finansiella kostnader för perioden uppgår till 6 772 (6 589) tkr och består i sin helhet av räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN	2026		2025	
	Jan - mar	Jan - mar	Jan - mar	Jan - mar
belopp i tusentals kronor, om inget annat anges				
Intäkter	13 199	13 095	13 199	13 095
Driftnetto	10 968	11 127	10 968	11 127
Förvaltningsresultat	3 977	4 163	3 977	4 163
Periodens resultat	-15 715	2 622	-15 715	2 622
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	-5,10	0,85	-5,10	0,85
Avkastning på eget kapital, %	-5,07	0,78	-5,07	0,78
Belåningsgrad, %	60,0	56,8	60,0	56,8
Räntetäckningsgrad, %	158,7	163,2	158,7	163,2
Soliditet, %	39,2	41,4	39,2	41,4
Skuldsättningskvot, ggr	1,6	1,6	1,6	1,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	103,3	115,7	103,3	115,7

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 31 mars 2026 var aktiekursen 50,0 (63,0) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 154 000 (194 040) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 244 (209) 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 0 (211) tkr.

Kommentar till periodens resultat och kassaflöde

Kvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det första kvartalet uppgår till 3 977 (4 163) tkr. Kvartalets resultat uppgår till -15 715 (2 622) 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 1 681 (4 363) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 014 (20 802) tkr. Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 2 333 (16 439) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 3 080 (3 080) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 23 april 2025. Per rapporteringsdatumet den 31 mars 2026 har samtliga planerade utdelningstillfällen från årsstämman den 23 april 2025 betalats ut.

Kvartalets kassaflöde uppgick till 934 (17 722) tkr och utgående livida medel uppgick till 48 690 (47 005) tkr.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor	2026	2025	2026	2025
	Jan - mar	Jan - mar	Jan - mar	Jan - mar
Hysesintäkter	13 120	13 016	13 120	13 016
Serviceintäkter	79	79	79	79
Drift- och underhållskostnader	-1 423	-1 254	-1 423	-1 254
Fastighetsskatt	-808	-714	-808	-714
Driftnetto	10 968	11 127	10 968	11 127
Administrationskostnader	-324	-483	-324	-483
Finansiella kostnader	-6 772	-6 589	-6 772	-6 589
Finansiella intäkter	105	108	105	108
Förvaltningsresultat	3 977	4 163	3 977	4 163
Orealiserad värdeförändring, fastighet	-23 000	0	-23 000	0
Resultat före skatt	-19 023	4 163	-19 023	4 163
Skatt	3 308	-1 541	3 308	-1 541
Periodens resultat	-15 715	2 622	-15 715	2 622
Resultat per aktie, kr	-5,10	0,85	-5,10	0,85
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor	2026-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	717 000	740 000
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Summa anläggningstillgångar	717 000	740 000
Övriga kortfristiga fordringar	1 136	3 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 086	379
Likvida medel	48 690	47 756
Summa omsättningstillgångar	52 912	51 861
SUMMA TILLGÅNGAR	769 912	791 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	298 865	314 580
Summa eget kapital	301 945	317 660
Långfristiga räntebärande skulder	428 162	0
Uppskjutna skatteskulder	16 173	20 419
Summa långfristiga skulder	444 335	20 419
Kortfristiga räntebärande skulder	0	428 111
Leverantörsskulder	801	436
Skatteskulder	4 377	3 683
Övriga kortfristiga skulder	3 271	6 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 183	15 178
Summa kortfristiga skulder	23 632	453 782
Summa skulder	467 967	474 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	769 912	791 861

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

belopp i tusentals kronor

Ingående eget kapital 2026-01-01	317 660
Utdelning	0
Periodens resultat	-15 715
Utgående eget kapital 2026-03-31	301 945

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2026	2025	2026	2025
	Jan - mar	Jan - mar	Jan - mar	Jan - mar
Förvaltningsresultat	3 977	4 163	3 977	4 163
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	22	200	22	200
Betald skatt	-2 318	0	-2 318	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 681	4 363	1 681	4 363
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-88	2 201	-88	2 201
Ökning/minskning av leverantörsskulder	365	333	365	333
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	2 056	13 905	2 056	13 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 014	20 802	4 014	20 802
<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	-3 080	-3 080	-3 080	-3 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 080	-3 080	-3 080	-3 080
Periodens kassaflöde	934	17 722	934	17 722
Likvida medel vid periodens början	47 756	29 283	47 756	29 283
Likvida medel vid periodens slut	48 690	47 005	48 690	47 005

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor	2026 Jan - mar	2025 Jan - mar	2026 Jan - mar	2025 Jan - mar
Nettoomsättning	467	555	467	555
Administrationskostnader	-287	-528	-287	-528
Rörelseresultat	180	26	180	26
Finansiella intäkter	2	2	2	2
Finansiella kostnader	-4	0	-4	0
Resultat före skatt	178	28	178	28
Skatt	0	-5	0	-5
Periodens resultat	178	23	178	23

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor	2026-03-31	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	1 119	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Likvida medel	2 024	5 990
Summa omsättningstillgångar	3 143	6 834
SUMMA TILLGÅNGAR	265 596	269 287
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	245 381	245 203
Summa eget kapital	248 461	248 283
Skulder till koncernföretag	16 003	17 006
Leverantörsskulder	302	227
Övriga kortfristiga skulder	44	3 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	785	628
Summa kortfristiga skulder	17 135	21 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	265 596	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 Management 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 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 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 21 maj 2026.

Stockholm den 21 maj 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

2026-08-27 - Halvårsrapport Q2 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 21 maj 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