



AQUATICUS

REAL ESTATE AB (PUBL)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2025



VD-kommentar till perioden

Aquaticus har under 2025 fortsatt verksamheten i enlighet med affärsplan och den finansiella positionen är solid. Den externa marknadsvärderingen av fastigheten som utfördes av oberoende värderare per december 2025 uppgår till 740 000 tkr, vilket motsvarar -2,2 % jämfört med föregående års värdering. Vid jämförelse mot det underliggande värdet fastigheten förvärvades för om 740 000 tkr är värdet oförändrat. Under året har man påbörjat projekteringen av garagegolvets omläggning som planeras att verkställas 2026-2027.

Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har det tredje av totalt fyra utbetalningstillfällen av den beslutade utdelningen för 2025 inträffat, 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

Löptiden på bolagens obligationslån har förlängts till minst 31 mars 2026 och under vissa villkor till 30 april 2027. Efter periodens utgång betalades den sista delbetalningen av den beslutade utdelningen ut. Utdelningen hade avstämningsdag den 30 december 2025 och betalades ut den 7 januari 2026. Utöver detta har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

Utdelning

Bolaget har en stark finansiell ställning, stabila kassaflöden och en långsiktig utdelningspolicy. Styrelsen avser att föreslå 2026 års utdelningsnivå inför årsstämman som planeras att hållas den 19 maj 2026. Styrelsen kommer då även att beakta en eventuell omfinansieringsprocess.

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 3,2 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 årsskiftet 2025/2026. Den externa värderingen av koncernens fastighet uppgår till 740 000 (757 000) tkr. Skillnaden mellan årsvisa värderingar minskat med investeringar i fastigheten redovisas som orealiserad värdeförändring i koncernens resultaträkning. Förvärvsvärdet per 1 juli 2021 uppgick till brutto 740 000 tkr, och netto efter avdrag för latent skatt till 723 604 tkr. Värdering av fastigheten sker årligen i anslutning till årsskiftet.

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 minst 0,1 år (1,1 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 1 889 tkr, vilket resulterar i en balanspost för kortfristiga räntebärande skulder om 428 111 tkr. Finansnetto för perioden uppgår till -26 547 (-21 584) tkr och består i sin helhet av ränteintäkter, räntekostnader, avskrivning på aktiverade uppläggningskostnader och bankkostnader.

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 december var aktiekursen 56,0 (61,5) kr per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 172 480 (189 420) tkr.

Aquaticus Real Estate AB (publ) hade vid rapportperiodens utgång 252 (204) registrerade aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på bolagets hemsida, www.aquaticus.se.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag har debiterats 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 1 053 (844) tkr.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL KONCERNEN

belopp i tusentals kronor, om inget annat anges	2025 Okt - dec	2024 Okt - dec	2025 Jan - dec	2024 Jan - dec
Intäkter	13 199	12 582	52 796	51 513
Driftnetto	11 292	9 744	45 279	43 568
Förvaltningsresultat	3 861	2 599	16 209	20 094
Periodens resultat	-11 158	9 331	-3 470	21 053
Marknadsvärde fastigheter	740 000	757 000	740 000	757 000
Antal utestående aktier, st	3 080 000	3 080 000	3 080 000	3 080 000
Resultat per aktie, kr	-3,62	3,03	-1,13	6,84
Avkastning på eget kapital, %	-3,45	2,84	-1,06	6,44
Belåningsgrad, %	58,1	56,8	58,1	56,8
Räntetäckningsgrad, %	157,5	138,3	160,1	190,2
Soliditet, %	40,1	41,9	40,1	41,9
Skuldsättningskvot, ggr	1,6	1,4	1,6	1,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	109,77	114,72	109,77	114,72

Nyckeltalsdefinitioner återfinns på sid 7.

Aquaticus Real Estate AB (publ) noterades på Spotlight Stock Market den 9 juli 2021. Bolaget har engagerat Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant.

Kommentar till periodens resultat och kassaflödeKvartalet

Koncernens förvaltningsresultat för det fjärde kvartalet uppgår till 3 861 (2 599) tkr. Kvartalets resultat uppgår till -11 158 (9 331) tkr, vilket utöver förvaltningsresultatet även innefattar värderingsresultat vid omvärdering av koncernens fastighet samt resultat från uppskjutna skattekostnader, vilka inte är kassaflödespåverkande. Resultat från orealiserad värdeförändring på fastigheten uppgår till -17 000 (10 153) tkr.

Kvartalets kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 220 (2 940) tkr. Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4 326 (-16 550) tkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 0 (1 153) tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av betald utdelning om 3 080 (3 080) tkr, vilket motsvarar en fjärdedel av den utdelning om 4,0 kr/aktie som beslutades på årsstämman den 23 april 2025. Per rapporteringsdatumet den 31 december har tre av de planerade fyra utdelningstillfällen betalats ut. Den kvarvarande fjärdedelen av utdelningen hade avstämningsdag den 30 december 2025 och betalades ut den 7 januari 2026.

Periodens kassaflöde uppgick till 1 246 (-18 477) tkr och utgående likvida medel uppgick till 47 756 (29 283) tkr.

Året

Koncernens förvaltningsresultat för 2025 uppgår till 16 209 (20 094) tkr och periodens resultat uppgår till -3 470 (21 053) tkr. Utöver förvaltningsresultatet innefattar periodens resultat även resultat från orealiserade värdeförändringar om -17 000 (8 783) tkr på fastigheten samt uppskjuten och aktuell skatt.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 17 442 (24 067) tkr. Förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 13 351 (-5 233) tkr, vilka främst avspeglar tidpunkter i inbetalningar av hyra och utbetalning av utdelning.

Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 0 (-217) tkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -12 320 (-30 321) tkr. Periodens kassaflöde innefattar tre fjärdedelar av den beslutade utdelningen för 2025 och en fjärdedel av den beslutade utdelningen för 2024.

Periodens kassaflöde uppgick till 18 473 (-11 704) tkr och utgående likvida medel uppgick till 47 756 (29 283) tkr. Koncernens kassaflöde är i nivå med den långsiktiga utdelningspolicyn och den finansiella ställningen och likviditeten är stark.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2025 Okt - dec	2024 Okt - dec	2025 Jan - dec	2024 Jan - dec
Hysesintäkter	13 120	12 404	52 481	51 098
Serviceintäkter	79	178	315	414
Drift- och underhållskostnader	-1 099	-2 124	-4 285	-5 088
Fastighetsskatt	-808	-714	-3 232	-2 856
Driftnetto	11 292	9 744	45 279	43 568
Administrationskostnader	-817	-496	-2 522	-1 890
Finansiella kostnader	-6 719	-6 789	-26 973	-22 288
Finansiella intäkter	104	140	426	704
Förvaltningsresultat	3 861	2 599	16 209	20 094
Orealiserad värdeförändring, fastighet	-17 000	10 153	-17 000	8 783
Resultat före skatt	-13 139	12 752	-791	28 877
Skatt	1 982	-3 421	-2 680	-7 824
Periodens resultat	-11 158	9 331	-3 470	21 053
Resultat per aktie, kr	-3,62	3,03	-1,13	6,84
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 080	3 080	3 080	3 080

BALANSRÄKNING KONCERNEN

belopp i tusentals kronor

	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	740 000	757 000
Summa anläggningstillgångar	740 000	757 000
Övriga kortfristiga fordringar	3 726	8 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379	641
Likvida medel	47 756	29 283
Summa omsättningstillgångar	51 861	38 320
SUMMA TILLGÅNGAR	791 861	795 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	314 580	330 370
Summa eget kapital	317 660	333 450
Långfristiga räntebärande skulder	0	426 682
Uppskjutna skatteskulder	20 419	19 901
Summa långfristiga skulder	20 419	446 583
Kortfristiga räntebärande skulder	428 111	0
Leverantörsskulder	436	481
Skatteskulder	3 683	3 418
Övriga kortfristiga skulder	6 373	6 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 178	5 276
Summa kortfristiga skulder	453 782	15 287
Summa skulder	474 201	461 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	791 861	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	-3 470
Utgående eget kapital 2025-12-31	317 660

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

belopp i tusentals kronor

	2025	2024	2025	2024
	Okt - dec	Okt - dec	Jan - dec	Jan - dec
Förvaltningsresultat	3 861	2 599	16 209	20 094
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	359	341	1 233	3 973
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 220	2 940	17 442	24 067
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	1 148	-6 002	5 128	-1 277
Förändring av leverantörsskulder	143	165	-45	-114
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-1 184	-13 653	8 268	-3 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 326	-16 550	30 793	18 834
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheten	0	1 153	0	-217
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 153	0	-217
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Amortering av långfristiga lån	0	0	0	-14 000
Uppläggningskostnader, långfristiga lån	0	0	0	-4 001
Utbetald utdelning	-3 080	-3 080	-12 320	-12 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 080	-3 080	-12 320	-30 321
Periodens kassaflöde	1 246	-18 477	18 473	-11 704
Likvida medel vid periodens början	46 510	47 760	29 283	40 987
Likvida medel vid periodens slut	47 756	29 283	47 756	29 283

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2025 Okt - dec	2024 Okt - dec	2025 Jan - dec	2024 Jan - dec
Nettoomsättning	745	560	2 568	2 150
Administrationskostnader	-739	-533	-2 565	-2 048
Rörelseresultat	6	27	4	102
Finansiella intäkter	2	3	8	15
Finansiella kostnader	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	8	30	12	117
Bokslutsdispositioner	-4	-102	-4	-102
Resultat före skatt	4	-72	8	15
Skatt	1	16	0	0
Periodens resultat	6	-57	8	15

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

belopp i tusentals kronor

	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterföretag	262 453	262 453
Summa finansiella anläggningstillgångar	262 453	262 453
Fordringar hos koncernföretag	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	744	731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100	391
Likvida medel	5 990	5 081
Summa omsättningstillgångar	6 834	6 203
SUMMA TILLGÅNGAR	269 287	268 656
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 080	3 080
Fritt eget kapital	245 203	257 515
Summa eget kapital	248 283	260 595
Skulder till koncernföretag	17 006	4 275
Leverantörsskulder	227	0
Övriga kortfristiga skulder	3 142	3 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	628	630
Summa kortfristiga skulder	21 004	8 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	269 287	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 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 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. Bokslutskommunikén för Aquaticus Real Estate AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 februari 2026.

Stockholm den 19 februari 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

2026-05-19 - Årsstämma 2026

2026-05-21 - Delårsrapport Q1 2026

BOLAGSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla till årsstämma senast den 21 april 2026. Årsstämman planeras att hållas den 19 maj 2026 i Arctic Securities lokaler på Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen för 2025 med tillhörande revisionsberättelse samt styrelsens förslag till vinstdisposition och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 21 april 2026 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress; c/o Arctic Real Estate Management, Regeringsgatan 38, 111 56 Stockholm, på bolagets webbplats www.aquaticus.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

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 februari 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