



Delårsrapport

Q1 2022

Preservium Property AB

www.preserviumproperty.se

PERIODEN JANUARI – MARS 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 16 366 TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 14 252 TSEK
- Periodens resultat uppgick till 6 853 TSEK

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

När årets första kvartal summeras kan det konstateras att bolaget går enligt plan. I samband med årsstämman den 30 mars, beslutades det om en utdelning motsvarande 6,5 SEK per aktie, vilket kommer att utbetalas till bolagets aktieägare kvartalsvis. Beslutet i enlighet med bolagets utdelningspolicy om en årlig direktavkastning om 6,5 procent på noteringskursen och första utbetalningen genomfördes i början av april

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

PRESEVIUM PROPERTY AB I KORTHET

Preservium Property AB (org. nr 559323–9733) är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter, Vinkelhaken 2 i Täby och Snickarboden 1 i Huddinge, med en totalt uthyrbar area om ca 43 200 kvadratmeter som är fullt uthyrda till Riksarkivet och Region Stockholm. Båda fastigheterna är moderna och specialanpassade till hyresgästernas verksamhet.

Riksarkivet är en statlig förvaltningsmyndighet och har ett särskilt ansvar för den statliga arkivverksamheten och arkivvården i Sverige. Regionarkivet är en arkivmyndighet inom Region Stockholm och har som uppgift att långtidsförvara, vårda och tillhandahålla den information som ska bevaras inom Region Stockholm.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 5 november 2021.

Bolagets vd är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

*Belopp i tusentals kronor, TSEK,
om inget annat anges*

**2022-01-01
- 2022-03-31**

Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	16 366
Driftnetto	14 252
Förvaltningsresultat	7 409
Periodens resultat	6 853
Resultat per aktie, SEK	1,48
Marknadsvärde fastigheterna	1 561 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000
Överskottsgrad, %	87,08
Avkastning på eget kapital, %	5,49
Räntetäckningsgrad, ggr	2,37
Soliditet, %	30,41
Belåningsgrad, %	67,68
NRV per aktie, SEK	107,81
Fastigheternas direktavkastning, %	3,65

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen 31 mars 2022 redovisas fastigheternas värde till 1 561 000 TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 procent med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 5 694 TSEK.

HYRESAVTAL

Bolaget har två hyresgäster, med avtalade förfalldatum per 2044-12-31 för Riksarkivet respektive 2032-12-31 för Regionsarkivet. Samtliga hyresavtal innehåller en indexklausul, innebärandes att en av avtalad procentsats av bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktat genomsnitt av andelen bashyra som årligen indexeras uppgår till ca 71 procent. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 238 aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman den 30 mars 2022 beslutade om en utdelning om 6,5 SEK per aktie, vilket totalt innebär 30 127 500 SEK. Utbetalning av utdelningen kommer ske vid fyra tidpunkter under året med fyra delbetalningar. Detta innebär att vid första och tredje delbetalningen kommer 1,63 SEK per aktie att utbetalas, således 7 555 050 SEK. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 1,62 SEK per aktie att utbetalas, således 7 508 700 SEK. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen beslutades bli 1 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Preservium Property AB och dess dotterbolag har en intern management fee betalats. I övrigt har inga transaktioner med närstående skett.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För koncernen kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång av fastigheterna. Bedömning kring 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.

Koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. I dagsläget bedömer ledningen risken som begränsad utifrån de långa hyresavtalen med statlig/regional motpart.

Risk föreligger kopplat till räntenivån vid tidpunkt för refinansiering av bolagets obligationslån, vilket kan medföra en väsentlig påverkan på bolagets resultat och likviditet. Mot bakgrund av att bolagets nuvarande lån förefaller per 2026-10-20 föreligger ingen risk på kort sikt, se ytterligare kring bolagets nuvarande låneavtal, se avsnitt *Finansiering*.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att bolagets finansiella covenant inte uppnås. I dagsläget bedömer ledningen risk för detta som låg.

I övrigt hänvisas till årsredovisning 2021, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01
	- 2022-03-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	16 366
Drift- och underhållskostnader	-2 008
Fastighetskostnad	-106
Driftnetto	14 252
Administrationskostnader	-772
Finansiella kostnader	-6 071
Förvaltningsresultat	7 409
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-
Resultat före skatt	7 409
Uppskjuten skatt	-556
Periodens resultat	6 853
Resultat per aktie, SEK	1,48
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635

KONCERNES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	31 mar 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 561 000	1 561 000
Summa anläggningstillgångar	1 561 000	1 561 000
Övriga kortfristiga fordringar	1 928	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 477	1 079
Likvida medel	38 509	41 045
Summa omsättningstillgångar	41 914	43 549
SUMMA TILLGÅNGAR	1 602 914	1 604 549
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	482 828	506 102
Totalt eget kapital	487 463	510 737
Obligationslån	1 050 742	1 050 425
Uppskjuten skatteskuld	12 234	11 678
Summa långfristiga skulder	1 062 976	1 062 103
Leverantörsskulder	510	856
Skatteskulder	2 230	1 859
Övriga kortfristiga skulder	30 128	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 607	29 007
Summa kortfristiga skulder	52 475	31 709
Summa skulder	1 115 451	1 093 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 602 914	1 604 549

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01 - 2022-03-31
Förvaltningsresultat	7 409
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Finansiella poster	317
Betald skatt	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 673
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-901
Ökning av leverantörsskulder	-346
Ökning av övriga kortfristiga skulder	-8 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 536
 Periodens kassaflöde ¹⁾	-2 536
 Likvida medel vid periodens början	41 045
 Likvida medel vid periodens slut	38 509

- 1) Negativt kassaflöde kopplar till att delar av hyresinkomsterna för andra kvartalet reglerades efter balansdatum av administrativa skäl, samt att den stämpelskatteskuld kopplat till fastighetsförvärvet, som per 31 december 2021 redovisades som kortfristig skuld, reglerats under kvartalet i enlighet med plan.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING
Belopp i tusentals kronor, TSEK
2022-01-01
- 2022-03-31

Nettoomsättning	235
Administrationskostnader	-735
Rörelseresultat	-500
Finansiella poster	-5
Resultat efter finansiella poster	-505
Resultat före skatt	-505
Skatt	-
Periodens resultat	-505

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG
Belopp i tusentals kronor, TSEK
31 mar 2022
31 dec 2021

Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	390 305	390 305
Uppskjuten skattefordran	7 552	7 552
Summa anläggningstillgångar	397 857	397 857
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	21 000	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	517	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	617	720
Likvida medel	13 468	13 994
Summa omsättningstillgångar	35 602	36 174
SUMMA TILLGÅNGAR	433 459	434 031
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	398 281	428 914
Eget kapital	402 916	433 549
Leverantörsskulder	151	373
Övriga kortfristiga skulder	30 128	-
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	264	109
Summa kortfristiga skulder	30 543	482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	433 459	434 031

ALLMÄN INFORMATION

Preservium Property AB, med organisations-nummer 559323-9733, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Preservium Property AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen för 2021.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 30 maj 2022.

Stockholm den 30 maj 2022
Preservium Property AB
Org.nr: 559323-9733

Lennart Schuss
Styrelseordförande

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

John Malmström
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Preservium Property AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 maj 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-08-29 Delårsrapport Q2
2022-11-29 Delårsrapport Q3
2023-02-23 Bokslutskommuniké 2022

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, verkställande direktör
John.malmstrom@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 84

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt
Ingeborg.magnusson@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 51 05

Preservium Property AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559323-9733
www.preserviumproperty.se