



Delårsrapport
Q1 2025

PERIODEN JANUARI - MARS 2025

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 19 192 (19 062) TSEK
- Driftnetto under perioden uppgick till 16 220 (16 318) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 8 528 (9 929) TSEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Årsstämman beslutade den 8 maj 2025 om nyval av Carl Lundh Mortimer och Niklas Nyström som nya styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma samt nyval av Robin Englén som styrelsens ordförande.

PRESERVIVM PROPERTY AB I KORTHET

Preservium Property AB (org. nr 559323-9733) är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter, Vinkelhagen 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. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 5 november 2021. Bolagets vd är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Managent.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Bolaget har fortsatt arbete med att identifiera ytterligare energieffektiviseringsåtgärder och under kvartalet har flertalet mindre åtgärder initierats som syftar till att reducera portföljens energiförbrukning med ca fem procent. Totalt har bolaget sedan förvärvet hösten 2021 sänkt fastighetsportföljens energiförbrukning med ca 30 procent, vilket direkt haft en positiv effekt på bolagets intjäning och fastighetsvärde. Detta har även resulterat i att fastigheternas primärenergital numera är Topp 15 procent inom sitt fastighetssegment i Sverige, ett grundkriterium för att vara förenliga med ramverket för EU Taxonomin.

Bolaget kan numera glädjande konstatera att hela fastighetsportföljen är förenlig med EU Taxonomins mål om att *väsentligt bidra till att begränsa klimatförändringarna* efter att under perioden avslutat nödvändiga utredningar. Detta är ett kvitto på ett framgångsrikt, flerårigt och värdeskapande arbete i att förbättra verksamhetens gröna profil – vilket vi är otroligt glada över.

Bolaget sätter även ett stort värde i en förbättrad grön profil inför refinansieringen av den skuld som förfaller oktober 2026, där bolaget sedan våren 2023 dessutom har verkat för att bygga likviditet som möjliggör för bolaget att anpassa kapitalstrukturen efter ett ränteläge som får antas annorlunda från det nollränteläge som rådde när nuvarande finansiering trädde i kraft. Båda delarna ska ses som delar av de åtgärder som ledningen vidtagit för att positionera sig så väl som möjligt för att säkerställa ny finansiering.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	19 192	19 062
Driftnetto	16 220	16 318
Förvaltningsresultat	9 973	9 925
Periodens resultat	8 528	9 929
Resultat per aktie, SEK ¹⁾	1,84	2,14
Marknadsvärde fastigheterna	1 316 000	1 300 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	84,51	85,60
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	10,87	14,61
Räntetäckningsgrad, ggr	2,79	2,78
Soliditet, % ¹⁾	22,22	20,17
Belåningsgrad, %	80,28	81,27
Nettobelåningsgrad, %	71,80	75,92
NRV per aktie, SEK ¹⁾	72,24	60,90
Fastigheternas direktavkastning, %	4,93	5,02

1) Bolaget redovisar från första januari 2025 en preliminär skattekostnad i kvartalsrapporteringen baserad på en förenklad skatteberäkning. Givet att detta hade beaktats i delårsbokslutet per 31 mars 2024 hade nyckeltalen uppgått till:

- Resultat per aktie, SEK: 1,91
- Avkastning på eget kapital, %: 13,03
- Soliditet, %: 20,09
- NRV per aktie, SEK: 60,67

FINANSIELL UTVECKLING

Operativt har koncernens resultat 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 redovisas fastigheterna till ett värde om 1 316 000 (1 316 000) TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 5 758 (5 758) TSEK.

HYRESAVTAL

Bolaget har två hyresgäster, med avtalade förfalldatum per 2044-12-31 för Riksarkivet respektive 2032-12-31 för Regionarkivet. Samtliga hyresavtal innehåller en indexklausul, innebärandes att en avtalad procentsats av bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktat genomsnitt av andelen bashyra som årligen indexeras uppgår till ca 72 %. Indexuppräknings sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 226 (236) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman beslutade den 8 maj 2025 om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna.

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 transaktioner skett avseende räntor på interna lån samt en koncernintern förvaltningsavgift.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Preservium Property AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Preservium Property AB.

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 förfaller per 2026-10-20 föreligger ingen risk på kort sikt, se ytterligare kring bolagets nuvarande låneavtal under avsnittet om Finansiering.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att bolagets finansiella kovenanter inte uppnås. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 1,50 ggr, att nettobelåningsgraden inte får överskrida 80 % och att soliditeten ska överstiga 0 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 mars 2025. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en belåningsgrad på lägre än 75 %.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	19 192	19 062
Drift- och underhållskostnader	-2 866	-2 638
Fastighetsskatt	-106	-106
Driftnetto	16 220	16 318
Administrationskostnader	-697	-681
Finansiella intäkter	525	363
Finansiella kostnader	-6 075	-6 075
Förvaltningsresultat	9 973	9 925
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-	9
Resultat före skatt	9 973	9 934
Aktuell skatt ¹⁾	-971	-5
Uppskjuten skatt	-474	-
Periodens resultat	8 528	9 929
Resultat per aktie, SEK	1,84	2,14
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635

Kommentar:

1) Bolaget redovisar from. första januari 2025 en preliminär skattekostnad i kvartalsrapporteringen baserad på en förenklad skatteberäkning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK

2025-03-31

2024-12-31

Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 316 000	1 316 000
Summa anläggningstillgångar	1 316 000	1 316 000
Hysesfordringar	245	65
Övriga kortfristiga fordringar	1 600	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 367	1 375
Likvida medel	111 646	96 087
Summa omsättningstillgångar	114 858	99 180
SUMMA TILLGÅNGAR	1 430 858	1 415 180
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	313 321	304 794
Totalt eget kapital	317 956	309 429
Uppskjuten skatteskuld	16 872	16 397
Upplåning	1 054 545	1 054 229
Långfristiga skulder	1 071 417	1 070 626
Leverantörsskulder	1 356	1 260
Skatteskulder	5 335	5 656
Övriga kortfristiga skulder	-	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 794	28 185
Summa kortfristiga skulder	41 484	35 125
Summa skulder	1 112 902	1 105 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 430 858	1 415 180

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 635	429 755	-167 456	266 934
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	42 495	42 495
Summa totalresultat	-	-	42 495	42 495
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 635	429 755	-124 961	309 429
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 635	429 755	-124 961	309 429
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	8 528	8 528
Summa totalresultat	-	-	8 528	8 528
Utgående eget kapital 2025-03-31	4 635	429 755	-116 433	317 956

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Förvaltningsresultat	9 973	9 925
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	317	317
Betald/Erhållen skatt	-1 293	313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 997	10 555
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning av kundfordringar	-179	57
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	60	-155
Ökning av leverantörsskulder	96	-1 257
Ökning av övriga kortfristiga skulder	6 585	4 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 559	14 046
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	9
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-	9
 Periodens kassaflöde	15 559	14 055
 Likvida medel vid periodens början	96 087	55 459
 Likvida medel vid periodens slut	111 646	69 514

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01 - 2025-03-31	2024-01-01 - 2024-03-31
Nettoomsättning	387	310
Administrationskostnader	-730	-609
Rörelseresultat	-343	-299
Finansiella poster	1	3
Periodens resultat	-342	-296

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-03-31	2024-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Övriga kortfristiga fordringar	453	617
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	55 232	54 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	765	2 160
Likvida medel	832	143
Summa omsättningstillgångar	57 282	57 687
SUMMA TILLGÅNGAR	294 325	294 730

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	261 257	261 598
Eget kapital	266 892	266 233
Leverantörsskulder	132	91
Övriga kortfristiga skulder	7	25
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	28 086	28 140
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	208	241
Summa kortfristiga skulder	28 433	28 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	294 325	294 730

ALLMÄN INFORMATION

Preservium Property AB, med organisationsnummer 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 rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt 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

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel 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 22 maj 2025.

Stockholm den 22 maj 2025
Preservium Property AB
Org.nr: 559323-9733

Robin Englén
Styrelseordförande

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

John Malmström
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-08-28	Halvårsrapport 2025
2025-11-17	Delårsrapport Q3 2025

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

Organisationsnummer: 559323-9733
www.preserviumproperty.se