



Delårsrapport

Q2 2022

Preservium Property AB

www.preserviumproperty.se

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 32 808 TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 29 148 TSEK
- Periodens resultat uppgick till 34 104 TSEK

KVARTALET APRIL – JUNI 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 16 442 TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 14 896 TSEK
- Periodens resultat uppgick till 27 251 TSEK

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det kan fortsatt konstateras att bolaget har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

PRESERVIVM 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 TSEK om inget annat anges

	2022-01-01 - 2022-06-30	2022-04-01 - 2022-06-30
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	32 808	16 442
Driftnetto	29 148	14 896
Förvaltningsresultat	15 503	8 094
Periodens resultat	34 104	27 251
Resultat per aktie, SEK	7,36	5,88
Marknadsvärde fastigheterna	1 586 000	1 586 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	88,84	90,60
Avkastning på eget kapital, %	13,30	21,75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,42	2,47
Soliditet, %	31,23	31,23
Belåningsgrad, %	66,61	66,61
NRV per aktie, SEK	114,89	114,89
Fastigheternas direktavkastning, %	3,68	3,76

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 30 juni 2022 värderas fastigheterna till 1 586 000 (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 11 452 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 248 (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 koncernintern förvaltningsavgift 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 - 2022-06-30	2022-04-01 - 2022-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	32 808	16 442
Drift- och underhållskostnader	-3 448	-1 440
Fastighetsskatt	-212	-106
Driftnetto	29 148	14 896
Administrationskostnader	-1 439	-667
Finansiella kostnader	-12 206	-6 135
Förvaltningsresultat	15 503	8 094
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	24 741	24 741
Resultat före skatt	40 244	32 835
Uppskjuten skatt	-6 140	-5 584
Periodens resultat	34 104	27 251
Resultat per aktie, SEK	7,36	5,88
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635

KONCERNES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-06-30	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 586 000	1 561 000
Summa anläggningstillgångar	1 586 000	1 561 000
Övriga kortfristiga fordringar	4 084	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 266	1 079
Likvida medel	56 734	41 045
Summa omsättningstillgångar	62 084	43 549
SUMMA TILLGÅNGAR	1 648 084	1 604 549
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	510 078	506 102
Totalt eget kapital	514 713	510 737
Obligationslån	1 051 059	1 050 425
Uppskjuten skatteskuld	17 818	11 678
Summa långfristiga skulder	1 068 877	1 062 103
Leverantörsskulder	1 049	856
Skatteskulder	2 262	1 859
Övriga kortfristiga skulder	24 393	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 790	29 007
Summa kortfristiga skulder	64 494	31 709
Summa skulder	1 133 371	1 093 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 648 084	1 604 549

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01 - 2022-06-30	2022-04-01 - 2022-06-30
Förvaltningsresultat	15 503	8 094
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	634	317
Betald skatt	-21	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	16 116	8 443
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 846	-1 946
Ökning av leverantörsskulder	193	539
Ökning av övriga kortfristiga skulder	10 040	19 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 503	26 039
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-259	-259
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-259	-259
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-7 555	-7 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 555	-7 555
Periodens kassaflöde	15 689	18 225
Likvida medel vid periodens början	41 045	38 509
Likvida medel vid periodens slut	56 734	56 734

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK

	2022-01-01 - 2022-06-30	2022-04-01 - 2022-06-30
Nettoomsättning	470	235
Administrationskostnader	-1 349	-614
Rörelseresultat	-879	-379
Finansiella poster	-7	-2
Resultat efter finansiella poster	-886	-381
Resultat före skatt	-886	-381
Skatt	188	188
Periodens resultat	-698	-193

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor, TSEK

	2022-06-30	2021-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	390 305	390 305
Uppskjuten skattefordran	7 740	7 552
Summa anläggningstillgångar	398 045	397 857
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	14 294	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	613	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	804	720
Likvida medel	11 876	13 994
Summa omsättningstillgångar	27 587	36 174
SUMMA TILLGÅNGAR	425 632	434 031
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	398 088	428 914
Eget kapital	402 723	433 549
Leverantörsskulder	48	373
Övriga kortfristiga skulder	22 572	-
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	289	109
Summa kortfristiga skulder	22 909	482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	425 632	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: 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 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 29 augusti 2022.

Stockholm den 29 augusti 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 29 augusti 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-11-29	Delårsrapport Q3
2023-02-23	Bokslutskommuniké 2022
2023-03-30	Årsstämma 2023

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