



Delårsrapport

Q3 2022

Preservium Property AB

www.preserviumproperty.se

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 48 978 TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 43 661 TSEK
- Periodens resultat uppgick till 40 729 TSEK

KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 16 169 TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 14 513 TSEK
- Periodens resultat uppgick till 6 625 TSEK

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under perioden intensifierat ett arbete med att identifiera energibesparande åtgärder med syfte att sänka fastigheternas energiförbrukning. Flera åtgärder har påbörjats kopplat till fastigheten i Huddinge. I enlighet med plan har fastighetens styrsystem bytts ut och driftoptimerats. Utöver detta har installation påbörjats av en specialanpassad solcellsanläggning på fastighetens tak samt en konvertering av arkivets belysningsanordningar till närvarostyrd LED.

Investeringarna beräknas reducera fastighetens energiförbrukning med ca 41 procent, motsvarande ca 16 procent på portföljnivå, vilket föranleder besparingsmöjligheter för bolaget.

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.

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

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	48 978	16 169
Driftnetto	43 661	14 513
Förvaltningsresultat	23 219	7 716
Periodens resultat	40 729	6 625
Resultat per aktie, SEK	8,79	1,43
Marknadsvärde fastigheterna	1 586 000	1 586 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	89,14	89,76
Avkastning på eget kapital, %	10,52	5,12
Räntetäckningsgrad, ggr	2,41	2,39
Soliditet, %	31,60	31,60
Belåningsgrad, %	66,61	66,61
NRV per aktie, SEK	116,45	116,45
Fastigheternas direktavkastning, %	3,67	3,66

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 redovisas fastigheterna till ett värde om 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 17 274 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 257 (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 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 covenant inte uppnås. I dagsläget bedömer ledningen risken 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 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	48 978	16 169
Drift- och underhållskostnader	-4 999	-1 550
Fastighetskostnader	-318	-106
Driftnetto	43 661	14 513
Administrationskostnader	-2 031	-593
Finansiella kostnader	-18 411	-6 204
Förvaltningsresultat	23 219	7 716
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	24 259	-482
Resultat före skatt	47 478	7 234
Uppskjuten skatt	-6 749	-609
Periodens resultat	40 729	6 625
Resultat per aktie, SEK	8,79	1,43
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635

KONCERNES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-09-30	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 586 000	1 561 000
Summa anläggningstillgångar	1 586 000	1 561 000
Övriga kortfristiga fordringar	4 580	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	661	1 079
Likvida medel	58 674	41 045
Summa omsättningstillgångar	63 915	43 549
SUMMA TILLGÅNGAR	1 649 915	1 604 549
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	516 703	506 102
Totalt eget kapital	521 338	510 737
Obligationslån	1 051 376	1 050 425
Uppskjuten skatteskuld	18 428	11 678
Summa långfristiga skulder	1 069 804	1 062 103
Leverantörsskulder	913	856
Skatteskulder	-	1 859
Övriga kortfristiga skulder	15 064	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 796	29 007
Summa kortfristiga skulder	58 773	31 709
Summa skulder	1 128 577	1 093 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 649 915	1 604 549

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30
Förvaltningsresultat	23 219	7 716
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	951	317
Betald skatt	0	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	24 170	8 054
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 736	110
Ökning av leverantörsskulder	57	-136
Ökning av övriga kortfristiga skulder	11 943	1 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 434	9 931
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-741	-482
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-741	-482
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-15 064	-7 509
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 064	-7 509
 Periodens kassaflöde ¹⁾	17 629	1 910
 Likvida medel vid periodens början	41 045	56 734
 Likvida medel vid periodens slut	58 674	58 674

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01	2022-07-01
	- 2022-09-30	- 2022-09-30
Nettoomsättning	705	235
Administrationskostnader	-1 927	-578
Rörelseresultat	-1 222	-343
Finansiella poster	-9	-2
Resultat efter finansiella poster	-1 231	-345
Resultat före skatt	-1 231	-345
Skatt	188	-
Periodens resultat	-1 044	-345

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-09-30	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	14 000	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	610	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	481	720
Likvida medel	11 686	13 994
Summa omsättningstillgångar	26 777	36 174
SUMMA TILLGÅNGAR	424 822	434 031
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	397 743	428 914
Eget kapital	402 378	433 549
Leverantörsskulder	60	373
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	7 000	-
Övriga kortfristiga skulder	15 064	-
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	320	109
Summa kortfristiga skulder	22 444	482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	424 822	434 031

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 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 november 2022.

Stockholm den 29 november 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 november 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

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