



Bokslutskommuniké

2023

PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 72 876 (66 162) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 63 167 (58 039) TSEK
- Periodens resultat uppgick till -196 524 (-2 087) TSEK

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 18 147 (17 184) TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 15 903 (14 378) TSEK
- Periodens resultat uppgick till -137 881 (-42 816) TSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Perioden har fortsatt präglats av en ihållande inflation medförandes kraftigt ökade finansieringskostnader, vilket satt fortsatt press på fastighetssektorns värderingar. För bolaget reflekteras detta genom en redovisad orealiserad värdenedgång om 243 351 TSEK, drivet av ökade direktavkastningskrav, varav 136 264 TSEK är hänförlig till sista halvan av året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Bolaget under perioden fortsatt arbetet med energibesparande åtgärder, vilka beräknas reducera fastigheternas totala energiförbrukning med ca 26 %. Bolaget avser att fortsätta arbetet i att identifiera ytterligare besparingsmöjligheter genom hållbara investeringar.

PRESERVIUM 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 NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	72 876	66 162	18 147	17 184
Driftnetto	63 167	58 039	15 903	14 378
Förvaltningsresultat	36 853	30 963	9 408	7 744
Periodens resultat	-196 524	-2 087	-137 881	-42 816
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.	neg.
Marknadsvärde fastigheterna	1 300 000	1 535 000	1 300 000	1 535 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	86,67	87,72	88,79	83,67
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	2,66	2,41	2,69	2,42
Soliditet, %	19,65	30,21	19,65	30,21
Belåningsgrad, %	81,27	68,83	81,27	68,83
Nettobelåningsgrad, %	77,00	66,29	77,00	66,29
NRV per aktie, SEK	58,76	106,82	58,76	106,82
Fastigheternas direktavkastning, %	4,86	3,78	4,89	3,75

FINANSIELL UTVECKLING

Operativt har 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 1 300 000 (1 535 000) TSEK. Periodens värdeförändring drivs av ökade direktavkastningskrav.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 23 032 (22 968) 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 indexerar årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktat genomsnitt av andelen bashyra som årligen indexerar uppgår till ca 72 %. Indexuppräknung sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 272 (266) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman 11 april 2024 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar 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 december 2023. 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>	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	72 876	66 162	18 147	17 184
Övriga intäkter	1 269	-	-	-
Drift- och underhållskostnader	-10 554	-7 699	-2 138	-2 700
Fastighetsskatt	-424	-424	-106	-106
Driftnetto	63 167	58 039	15 903	14 378
Administrationskostnader	-2 502	-2 632	-635	-600
Finansiella intäkter	491	10	217	-
Finansiella kostnader	-24 303	-24 454	-6 077	-6 034
Förvaltningsresultat	36 853	30 963	9 408	7 744
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-243 351	-28 157	-136 264	-52 416
Resultat före skatt	-206 498	2 806	-126 857	-44 673
Aktuell skatt	-1 175	-	-1 356	-
Uppskjuten skatt	11 149	-4 893	-9 669	1 856
Periodens resultat	-196 524	-2 087	-137 881	-42 816
Resultat per aktie, SEK	neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 300 000	1 535 000
Summa anläggningstillgångar	1 300 000	1 535 000
Hysesfordringar	57	95
Övriga kortfristiga fordringar	1 827	8 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 020	1 778
Likvida medel	55 459	38 879
Summa omsättningstillgångar	58 363	48 906
SUMMA TILLGÅNGAR	1 358 363	1 583 906
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	262 299	473 887
Totalt eget kapital	266 934	478 522
Obligationslån	1 052 961	1 051 693
Uppskjuten skatteskuld	5 422	16 571
Summa långfristiga skulder	1 058 383	1 068 264
Leverantörsskulder	2 239	2 654
Skatteskulder	1 385	185
Övriga kortfristiga skulder	25	7 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 397	26 752
Summa kortfristiga skulder	33 046	37 120
Summa skulder	1 091 429	1 105 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 358 363	1 583 906

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Förvaltningsresultat	36 853	30 963	9 408	7 744
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	1 268	1 268	317	317
Betald/Erhållen skatt	25	-6 989	-89	-2 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	38 146	25 242	9 635	5 377
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Minskning av kundfordringar	38	-	38	-
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	7 085	-2 195	-282	-1 918
Ökning av leverantörsskulder	-416	1 798	482	1 741
Ökning av övriga kortfristiga skulder	2 650	-2 235	-16 126	-16 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 503	22 610	-6 252	-10 823
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-8 351	-2 157	-1 264	-1 416
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-8 351	-2 157	-1 264	-1 416
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-22 572	-22 619	-	-7 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 572	-22 619	-	-7 555
Periodens kassaflöde	16 580	-2 166	-7 516	-19 795
Likvida medel vid periodens början	38 879	41 045	62 975	56 734
Likvida medel vid periodens slut	55 459	38 879	55 459	38 879

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-01-01	2022-01-01	2023-10-01	2022-10-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Nettoomsättning	1 042	940	260	235
Administrationskostnader	- 2 271	- 2 500	-570	-572
Rörelseresultat	-1 229	-1 560	-310	-337
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-153 262	-	-127 162	-
Finansiella poster	636	-9	628	-
Resultat efter finansiella poster	-153 855	-1 569	-126 844	-337
Koncernbidrag	1 173	39 142	1 173	39 142
Resultat före skatt	-152 682	37 574	-125 671	38 805
Skatt	-	-7 552	-	-7 740
Periodens resultat	-152 682	30 021	-125 671	31 065

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	390 305
Summa anläggningstillgångar	237 043	390 305
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	69 085	54 002
Övriga kortfristiga fordringar	679	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	800	762
Likvida medel	525	8 810
Summa omsättningstillgångar	71 089	64 342
SUMMA TILLGÅNGAR	308 132	454 647
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	261 062	428 808
Eget kapital	265 697	433 443
Leverantörsskulder	39	857
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	41 706	12 566
Övriga kortfristiga skulder	25	7 529
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	665	251
Summa kortfristiga skulder	42 435	21 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	308 132	454 647

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 bokslutskommuniké 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 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.

Bokslutskommunikén för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 29 februari 2024.

Stockholm den 29 februari 2024
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 rapport är sådan information som Preservium Property AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruks-förordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 februari 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-04-11 Årsstämma 2024
2024-05-30 Delårsrapport Q1 2024

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