



Delårsrapport
Q1 2024



PERIODEN JANUARI - MARS 2024

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 19 062 (17 949) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 16 318 (14 936) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 9 929 (5 554) TSEK

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Bolaget redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat, huvudsakligen drivet av indexklausuler i bolagets hyresavtal som per årets ingång räknas upp i enlighet med KPI.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens 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 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.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-03-31	- 2023-03-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	19 062	17 949
Driftnetto	16 318	14 936
Förvaltningsresultat	9 925	8 301
Periodens resultat	9 929	5 554
Resultat per aktie, SEK	2,14	1,20
Marknadsvärde fastigheterna	1 300 000	1 535 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	85,60	83,21
Avkastning på eget kapital, %	14,61	4,69
Räntetäckningsgrad, ggr	2,78	2,50
Soliditet, %	20,17	29,47
Belåningsgrad, %	81,27	68,83
Nettobelåningsgrad, %	75,92	65,21
NRV per aktie, SEK	60,90	104,78
Fastigheternas direktavkastning, %	5,02	3,89

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Periodens räntekostnader 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 %. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 251 (272) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman beslutade den 11 april 2024 om att ansamlade vinstmedel i sin helhet balanseras för ny räkning i enlighet med styrelsens förslag.

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 2024. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en nettobelåningsgrad på lägre än 75 %.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-03-31	- 2023-03-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	19 062	17 949
Drift- och underhållskostnader	-2 638	-2 907
Fastighetsskatt	-106	-106
Driftnetto	16 318	14 936
Administrationskostnader	-681	-641
Finansiella intäkter	363	81
Finansiella kostnader	-6 075	-6 075
Förvaltningsresultat	9 925	8 301
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	9	-2 882
Resultat före skatt	9 934	5 419
Aktuell skatt	-5	205
Uppskjuten skatt	-	-70
Periodens resultat	9 929	5 554
Resultat per aktie, SEK	2,14	1,20
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-03-31	2023-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 300 000	1 300 000
Summa anläggningstillgångar	1 300 000	1 300 000
Hysesfordringar	-	57
Övriga kortfristiga fordringar	1 527	1 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 474	1 020
Likvida medel	69 514	55 459
Summa omsättningstillgångar	72 515	58 363
SUMMA TILLGÅNGAR	1 372 515	1 358 363
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	272 228	262 299
Totalt eget kapital	276 863	266 934
Obligationslån	1 053 278	1 052 961
Uppskjuten skatteskuld	5 422	5 422
Summa långfristiga skulder	1 058 700	1 058 383
Leverantörsskulder	982	2 239
Skatteskulder	1 704	1 385
Övriga kortfristiga skulder	-	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 266	29 397
Summa kortfristiga skulder	36 952	33 046
Summa skulder	1 095 652	1 091 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 372 515	1 358 363

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 635	429 755	44 132	478 522
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-196 524	-196 524
Summa totalresultat	-	-	-196 524	-196 524
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 064	-15 064
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-15 064	-15 064
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 635	429 755	-167 456	266 934
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 635	429 755	-167 456	266 934
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	9 929	9 929
Summa totalresultat	-	-	9 929	9 929
Utgående eget kapital 2024-03-31	4 635	429 755	-157 527	276 863

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-03-31	- 2023-03-31
Förvaltningsresultat	9 925	8 301
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	317	317
Betald/Erhållen skatt	313	297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 555	8 915
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Minskning av kundfordringar	57	-
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-155	4 902
Ökning av leverantörsskulder	-1 257	1 198
Ökning av övriga kortfristiga skulder	4 846	7 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 046	22 742
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	9	-2 882
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	9	-2 882
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-	-7 509
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-7 509
 Periodens kassaflöde	14 055	12 351
 Likvida medel vid periodens början	55 459	38 879
 Likvida medel vid periodens slut	69 514	51 230

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Nettoomsättning	310	251
Administrationskostnader	-609	-569
Rörelseresultat	-299	-318
Finansiella poster	3	2
Periodens resultat	-296	-316

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-03-31	2023-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	54 301	69 085
Övriga kortfristiga fordringar	514	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 500	800
Likvida medel	331	525
Summa omsättningstillgångar	56 646	71 089
SUMMA TILLGÅNGAR	293 689	308 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	260 766	261 062
Eget kapital	265 401	265 697
Leverantörsskulder	56	39
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	27 587	41 706
Övriga kortfristiga skulder	-	25
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	645	665
Summa kortfristiga skulder	28 288	42 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	293 689	308 132

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 IFRS Accounting standards 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 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 30 maj 2024.

Stockholm den 30 maj 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 marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 maj 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-08-29 Halvårsrapport 2024
2024-11-28 Delårsrapport Q3 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