



**Delårsrapport**

**Q1 2023**

**Preservium Property AB**

[www.preserviumproperty.se](http://www.preserviumproperty.se)

## PERIODEN JANUARI – MARS 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 17 949 (16 366) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 14 936 (14 252) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 5 554 (6 835) TSEK

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det kan fortsatt konstateras att bolaget har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Bolaget har under perioden inlett installation av solcellsanläggningar på respektive fastighets tak samt under perioden avslutat ett projekt i att konvertera Regionarkivets belysning till närvarostyrd LED. Åtgärderna beräknas reducera fastighetsportföljens totala energiförbrukning med ca 25 – 30%, varpå majoriteten av besparingarna tillfaller fastighetsägaren. Bolaget avser att fortsätta arbetet med att identifiera ytterligare besparingsmöjligheter genom hållbara investeringar.



*Pågående solcellsprojekt, Regionarkivet*

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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

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 1 535 000 (1 535 000) 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 5 758 (5 694) TSEK.

## HYRESAVTAL

Bolaget har två hyresgäster, med avtalat 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 71 procent. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 265 (238) aktieägare.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-03-31	- 2022-03-31
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	17 949	16 366
Driftnetto	14 936	14 252
Förvaltningsresultat	8 301	7 409
Periodens resultat	5 554	6 853
Resultat per aktie, SEK	1,20	1,48
Marknadsvärde fastigheterna	1 535 000	1 561 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	83,21	87,08
Avkastning på eget kapital, %	4,69	5,49
Räntetäckningsgrad, ggr	2,50	2,37
Soliditet, %	29,47	30,41
Belåningsgrad, %	68,83	67,68
NRV per aktie, SEK	104,78	107,81
Fastigheternas direktavkastning, %	3,89	3,65

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning

Årsstämman den 30 mars 2023 beslutade om en utdelning motsvarandes 3,25 SEK per aktie, innebärandes att totalt 15 063 750 SEK distribueras bolagets aktieägare. Utbetalning av utdelningen beslutades att ske vid två tidpunkter under året. Detta innebär att vid första utbetalningstillfället kommer 1,63 SEK per aktie utbetalas, således 7 555 050 SEK. Vid andra utbetalningstillfället kommer 1,62 SEK per aktie utbetalas, således 7 508 700 SEK. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen beslutades bli 3 april 2023 och 30 juni 2023.

Styrelsen har dock som ambition, om förutsättningarna medger, att föreslå att en extra bolagsstämma i september fattar beslut om extrautdelning upp till 3,25 SEK per aktie, att utbetalas vid utgången av kvartal tre respektive kvartal fyra.

### 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 kovenanter inte uppnås. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 1,50 ggr, att belåningsgraden inte får överskrida 80% och att soliditeten ska överstiga 0%. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en belåningsgrad på lägre än 75%. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 mars 2023. I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>- 2023-03-31</b>	<b>- 2022-03-31</b>
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	17 949	16 366
Drift- och underhållskostnader	-2 907	-2 008
Fastighetsskatt	-106	-106
<b>Driftnetto</b>	<b>14 936</b>	<b>14 252</b>
Administrationskostnader	-641	-772
Finansiella intäkter	81	-
Finansiella kostnader	-6 075	-6 071
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 301</b>	<b>7 409</b>
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-2 882	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 419</b>	<b>7 409</b>
Aktuell skatt	205	-
Uppskjuten skatt	-70	-556
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 554</b>	<b>6 853</b>
Resultat per aktie, SEK	1,20	1,48
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635

**KONCERNES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 535 000	1 535 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 535 000</b>	<b>1 535 000</b>
Hyresfordringar	-	95
Övriga kortfristiga fordringar	3 017	8 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 108	1 778
Likvida medel	51 230	38 879
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>56 355</b>	<b>48 906</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 591 355</b>	<b>1 583 906</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	464 378	473 887
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>469 013</b>	<b>478 522</b>
Obligationslån	1 052 010	1 051 693
Uppskjuten skatteskuld	16 641	16 571
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 068 651</b>	<b>1 068 264</b>
Leverantörsskulder	3 851	2 654
Skatteskulder	277	185
Övriga kortfristiga skulder	15 064	7 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 499	26 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>53 691</b>	<b>37 120</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 122 342</b>	<b>1 105 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 591 355</b>	<b>1 583 906</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>- 2023-03-31</b>	<b>- 2022-03-31</b>
Förvaltningsresultat	8 301	7 409
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	317	317
Betald/Erhållen skatt	297	-53
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 915</b>	<b>7 673</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	4 902	-901
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 198	-346
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	7 727	-8 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 742</b>	<b>-2 536</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 882	-
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>-2 882</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Utdelning	-7 509	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 509</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>12 351</b>	<b>-2 536</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>38 879</b>	<b>41 045</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>51 230</b>	<b>38 509</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>- 2023-03-31</b>	<b>- 2022-03-31</b>
Nettoomsättning	251	235
Administrationskostnader	-569	-735
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-318</b>	<b>-500</b>
Finansiella poster	2	-5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-316</b>	<b>-505</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-316</b>	<b>-505</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	390 305	390 305
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>390 305</b>	<b>390 305</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	53 708	54 002
Övriga kortfristiga fordringar	741	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	739	762
Likvida medel	8 357	8 810
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>63 545</b>	<b>64 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>453 850</b>	<b>454 647</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	413 428	428 808
<b>Eget kapital</b>	<b>418 063</b>	<b>433 443</b>
Leverantörsskulder	102	857
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	20 066	12 566
Övriga kortfristiga skulder	15 064	7 529
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	555	251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>35 787</b>	<b>21 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>453 850</b>	<b>454 647</b>

## 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.

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 30 maj 2023.

Stockholm den 30 maj 2023  
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 30 maj 2023.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-08-31 Delårsrapport Q2 2023  
2023-11-30 Delårsrapport Q3 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](http://www.preserviumproperty.se)