



**Delårsrapport**

**Q3 2023**

**Preservium Property AB**

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

## PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 55 998 (48 987) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 47 264 (43 661) TSEK
- Periodens resultat uppgick till -58 643 (40 729) TSEK

## KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 18 468 (16 169) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 16 403 (14 513) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 8 022 (6 625) TSEK

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 107 087 TSEK, drivet av ökade direktavkastningskrav.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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.

## 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 NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2023-01-01	2022-01-01	2023-07-01	2022-07-01
	- 2023-09-30	- 2022-09-30	- 2023-09-30	- 2022-09-30
Intäkter	55 998	48 978	18 468	16 169
Driftnetto	47 264	43 661	16 403	14 513
Förvaltningsresultat	27 445	23 219	9 820	7 716
Periodens resultat	-58 643	40 729	8 022	6 625
Resultat per aktie, SEK	neg.	8,79	1,73	1,43
Marknadsvärde fastigheterna	1 435 000	1 586 000	1 435 000	1 586 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	84,73	89,14	88,89	89,76
Avkastning på eget kapital, %	neg.	10,52	8,06%	5,12
Räntetäckningsgrad, ggr	2,64	2,41	2,76	2,39
Soliditet, %	26,90	31,60	26,90	31,60
Belåningsgrad, %	73,62	66,61	73,62	66,61
Nettobelåningsgrad, %	69,24	62,91	69,24	62,91
NRV per aktie, SEK	86,42	116,45	86,42	116,45
Fastigheternas direktavkastning, %	4,39	3,67	4,57	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 1 435 000 (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 17 271 (17 274) 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 %. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 266 (257) aktieägare.

## 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. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen beslutades bli 3 april 2023 och 30 juni 2023.

Styrelsen har under perioden utvärderat marknadsläget och beslutat att inte kalla till extra bolagsstämma för att besluta om extrautdelning. Beslutet grundar sig i att det bedöms vara av större värde för bolaget och dess aktieägare att över tid verka för att stärka bolagets balansräkning och optimera dess kapitalstruktur till det förändrade marknadsläget, som satt stor press på fastighetssektorn.

Det är vidare viktigt att betona att verksamheten kommer fortsätta i övrigt att bedrivas i oförändrad riktning med i all väsentlighet fullt uthyrd fastigheter, stabila skattefinansierade hyresgäster med långa hyresavtal som genererar ett motståndskraftigt kassaflöde. Utöver detta har koncernen en räntebindningstid tom. oktober 2026 med en fast ränta om 2,18 %.

## 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 nettobelåningsgraden 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 30 september 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>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>- 2023-09-30</b>	<b>- 2022-09-30</b>	<b>- 2023-09-30</b>	<b>- 2022-09-30</b>
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	54 966	48 978	18 468	16 169
Övriga intäkter	1 033	-	-	-
Drift- och underhållskostnader	-8 416	-4 999	-1 960	-1 550
Fastighetsskatt	-318	-318	-106	-106
<b>Driftnetto</b>	<b>47 264</b>	<b>43 661</b>	<b>16 403</b>	<b>14 513</b>
Administrationskostnader	-1 867	-2 031	-615	-593
Finansiella intäkter	274	-	107	-
Finansiella kostnader	-18 226	-18 411	-6 075	-6 204
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>27 445</b>	<b>23 219</b>	<b>9 820</b>	<b>7 716</b>
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-107 087	24 259	-1 244	-482
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-79 641</b>	<b>47 478</b>	<b>8 575</b>	<b>7 234</b>
Aktuell skatt	180	-	-8	-
Uppskjuten skatt	20 818	-6 749	-546	-609
<b>Periodens resultat</b>	<b>-58 643</b>	<b>40 729</b>	<b>8 022</b>	<b>6 625</b>
Resultat per aktie, SEK	neg.	8,79	1,73	1,43
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-09-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 435 000	1 535 000
Uppskjuten skattefordran	4 247	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 439 247</b>	<b>1 535 000</b>
Hysesfordringar	123	95
Övriga kortfristiga fordringar	1 626	8 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	911	1 778
Likvida medel	62 975	38 879
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>65 635</b>	<b>48 906</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 504 882</b>	<b>1 583 906</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	400 180	473 887
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>404 815</b>	<b>478 522</b>
Obligationslån	1 052 644	1 051 693
Uppskjuten skatteskuld	-	16 571
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 052 644</b>	<b>1 068 264</b>
Leverantörsskulder	1 756	2 654
Skatteskulder	119	185
Övriga kortfristiga skulder	-	7 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 548	26 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>47 423</b>	<b>37 120</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 100 066</b>	<b>1 105 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 504 882</b>	<b>1 583 906</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-01-01</b> <b>- 2023-09-30</b>	<b>2022-01-01</b> <b>- 2022-09-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>- 2023-09-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>- 2022-09-30</b>
Förvaltningsresultat	27 445	23 219	9 820	7 716
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	951	951	317	317
Betald/Erhållen skatt	114	0	-97	21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>28 511</b>	<b>24 170</b>	<b>10 040</b>	<b>8 054</b>
<i><b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b></i>				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	7 367	-2 736	1 599	110
Ökning av leverantörsskulder	-898	57	1 290	-136
Ökning av övriga kortfristiga skulder	18 755	11 943	5 457	1 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 755</b>	<b>33 434</b>	<b>18 385</b>	<b>9 931</b>
<i><b>Investeringsverksamheten</b></i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-7 087	-741	-1 244	-482
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 087</b>	<b>-741</b>	<b>-1 244</b>	<b>-482</b>
<i><b>Finansieringsverksamheten</b></i>				
Utdelning	-22 572	-15 064	-7 509	-7 509
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 572</b>	<b>-15 064</b>	<b>-7 509</b>	<b>-7 509</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>24 096</b>	<b>17 629</b>	<b>9 632</b>	<b>1 910</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>38 879</b>	<b>41 045</b>	<b>53 343</b>	<b>56 734</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>62 975</b>	<b>58 674</b>	<b>62 975</b>	<b>58 674</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>- 2023-09-30</b>	<b>- 2022-09-30</b>	<b>- 2023-09-30</b>	<b>- 2022-09-30</b>
Nettoomsättning	782	705	261	235
Administrationskostnader	-1 701	-1 927	-557	-578
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-919</b>	<b>-1 222</b>	<b>-296</b>	<b>-343</b>
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-26 100	-	-	-
Finansiella poster	8	-9	2	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-27 012</b>	<b>-1 231</b>	<b>-294</b>	<b>-345</b>
Skatt	-	188	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-27 012</b>	<b>-1 044</b>	<b>-294</b>	<b>-345</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2023-09-30</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	364 205	390 305
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>364 205</b>	<b>390 305</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	52 708	54 002
Övriga kortfristiga fordringar	520	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	546	762
Likvida medel	1 379	8 810
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>55 153</b>	<b>64 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>419 358</b>	<b>454 647</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	386 732	428 808
<b>Eget kapital</b>	<b>391 367</b>	<b>433 443</b>
Leverantörsskulder	38	857
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	27 566	12 566
Övriga kortfristiga skulder	33	7 529
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	354	251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>27 991</b>	<b>21 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>419 358</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

### *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 november 2023.

Stockholm den 30 november 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 marknadsmissbruks-förordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 november 2023.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-02-29 Bokslutskommuniké 2023  
2024-04-11 Årsstämma 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](http://www.preserviumproperty.se)