



Halvårsrapport

2023

Preservium Property AB

www.preserviumproperty.se

HALVÅRET JANUARI - JUNI 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 37 530 (32 808) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 30 861 (29 148) TSEK
- Periodens resultat uppgick till -66 664 (34 104) TSEK

KVARTALET APRIL – JUNI 2023

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 19 581 (16 442) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 15 925 (14 896) TSEK
- Periodens resultat uppgick till -72 219 (27 251) 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 105 842 TSEK, drivet av ökade direktavkastningskrav.

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.

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 bedrivs i oförändrad riktning med i all väsentlighet fullt uthyrda 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 %.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01
	- 2023-06-30	- 2022-06-30	- 2023-06-30	- 2022-06-30
Intäkter	37 530	32 808	19 581	16 442
Driftnetto	30 861	29 148	15 925	14 896
Förvaltningsresultat	17 626	15 503	9 324	8 094
Periodens resultat	-66 664	34 104	-72 219	27 251
Resultat per aktie, SEK	neg.	7,36	neg.	5,88
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, %	84,56	88,84	85,86	90,60
Avkastning på eget kapital, %	neg.	13,30	neg.	21,75
Räntetäckningsgrad, ggr	2,59	2,42	2,67	2,47
Soliditet, %	26,50	31,23	26,50	31,23
Belåningsgrad, %	73,62	66,61	73,62	66,61
Nettobelåningsgrad, %	69,91	66,29	69,91	66,29
NRV per aktie, SEK	84,57	114,89	84,57	114,89
Fastigheternas direktavkastning, %	4,30	3,68	4,44	3,76

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 1 435 000 (1 535 000) TSEK. Periodens värde-förändring 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 11 516 (11 452) 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 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 %. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 267 (265) 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.

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 juni 2023.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01
	- 2023-06-30	- 2022-06-30	- 2023-06-30	- 2022-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	36 497	32 808	18 548	16 442
Övriga intäkter	1 033	-	1 033	-
Drift- och underhållskostnader	-6 457	-3 448	-3 550	-1 440
Fastighetsskatt	-212	-212	-106	-106
Driftnetto	30 861	29 148	15 925	14 896
Administrationskostnader	-1 251	-1 439	-610	-667
Finansiella intäkter	167	-	85	-
Finansiella kostnader	-12 151	-12 206	-6 075	-6 135
Förvaltningsresultat	17 626	15 503	9 325	8 094
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-105 842	24 741	-102 960	24 741
Resultat före skatt	-88 216	40 244	-93 635	32 835
Aktuell skatt	188	-	-17	-
Uppskjuten skatt	21 364	-6 140	21 434	-5 584
Periodens resultat	-66 664	34 104	-72 218	27 251
Resultat per aktie, SEK	neg.	7,36	neg.	5,88
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-06-30	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 435 000	1 535 000
Uppskjuten skattefordran	4 792	-
Summa anläggningstillgångar	1 439 792	1 535 000
Hysesfordringar	-	95
Övriga kortfristiga fordringar	2 540	8 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 719	1 778
Likvida medel	53 343	38 879
Summa omsättningstillgångar	57 602	48 906
SUMMA TILLGÅNGAR	1 497 394	1 583 906
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	392 158	473 887
Totalt eget kapital	396 793	478 522
Obligationslån	1 052 327	1 051 693
Uppskjuten skatteskuld	-	16 571
Summa långfristiga skulder	1 052 327	1 068 264
Leverantörsskulder	466	2 654
Skatteskulder	208	185
Övriga kortfristiga skulder	7 509	7 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 091	26 752
Summa kortfristiga skulder	48 274	37 120
Summa skulder	1 100 601	1 105 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 497 394	1 583 906

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01
	- 2023-06-30	- 2022-06-30	- 2023-06-30	- 2022-06-30
Förvaltningsresultat	17 626	15 503	9 325	8 094
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	634	634	317	317
Betald/Erhållen skatt	211	-21	-86	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	18 471	16 116	9 556	8 443
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	5 768	-2 846	867	-1 946
Ökning av leverantörsskulder	-2 188	193	-3 386	539
Ökning av övriga kortfristiga skulder	13 319	10 040	5 592	19 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 370	23 503	12 628	26 039
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-5 842	-259	-2 960	-259
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-5 842	-259	-2 960	-259
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-15 064	-7 555	-7 555	-7 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 064	-7 555	-7 555	-7 555
Periodens kassaflöde	14 464	15 689	2 113	18 225
Likvida medel vid periodens början	38 879	41 045	51 230	38 509
Likvida medel vid periodens slut	53 343	56 734	53 343	56 734

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-01-01	2022-01-01	2023-04-01	2022-04-01
	- 2023-06-30	- 2022-06-30	- 2023-06-30	- 2022-06-30
Nettoomsättning	521	470	270	235
Administrationskostnader	-1 144	-1 349	-575	-614
Rörelseresultat	-623	-879	-305	-379
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-26 100	-	-26 100	-
Finansiella poster	5	-7	3	-2
Resultat före skatt	-26 718	-886	-26 402	-381
Skatt	-	188	-	188
Periodens resultat	-26 718	-698	-26 402	-193

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2023-06-30	2022-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	364 205	390 305
Summa anläggningstillgångar	364 205	390 305
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	52 708	54 002
Övriga kortfristiga fordringar	655	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	973	762
Likvida medel	8 651	8 810
Summa omsättningstillgångar	62 987	64 342
SUMMA TILLGÅNGAR	427 192	454 647
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	387 026	428 808
Eget kapital	391 661	433 443
Leverantörsskulder	102	857
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	27 566	12 566
Övriga kortfristiga skulder	7 509	7 529
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	354	251
Summa kortfristiga skulder	35 531	21 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	427 192	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 halvårsrapport 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 halvårsrapport 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.

Halvårsrapporten för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 31 augusti 2023.

Stockholm den 31 augusti 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 halvårsrapport är sådan information som Preservium Property AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruks-förordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-11-30	Delårsrapport Q3 2023
2023-02-29	Bokslutskommuniké 2023
2023-04-11	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