



Delårsrapport
Q1 2026



PERIODEN JANUARI - MARS 2026

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 18 590 (19 192) TSEK
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 837 (16 220) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 7 004 (8 528) TSEK

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Årsstämman beslutade den 16 april 2026 om omval av Robin Englén, Carl Lundh Mortimer, Niklas Nyström och Magnus Oscarsson som styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma, Robin Englén valdes som styrelsens ordförande.

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.

ORDFÖRANDES KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det första kvartalet präglades av fortsatt stabil utveckling och ett starkt operativt resultat, trots ett marknads läge som fortsatt påverkas av utmanande räntemarknad och stigande energikostnader. Våra inflationssäkrade hyresintäkter, i kombination med lån till fast ränta, har bidragit till att koncernen kunnat leverera ett starkt kassaflöde och ett bra resultat under perioden.

Under kvartalet har vi haft ett tydligt fokus på den kommande refinansieringen av våra befintliga obligationslån hos KLP, som förfaller i oktober 2026. I ett mer utmanande finansieringsklimat är det avgörande att agera långsiktigt och proaktivt. Vi har därför fortsatt arbetet med att stärka bolagets finansiella ställning genom löpande optimering av balansräkningen, där energibesparande investeringar och att balansera tidigare års vinstmedel utgör viktiga delar.

De åtgärder vi genomfört de senaste åren gör att vi idag står väl rustade att möta ett förändrat ränteläge. Samtidigt skapar de förutsättningar för att kunna anpassa kapitalstrukturen och genomföra refinansieringen på villkor som stärker bolagets långsiktiga konkurrenskraft och finansiella flexibilitet.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2026-01-01 - 2026-03-31	2025-01-01 - 2025-03-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	18 590	19 192
Driftnetto	14 837	16 220
Förvaltningsresultat	8 622	9 973
Periodens resultat	7 004	8 528
Resultat per aktie, SEK	1,51	1,84
Marknadsvärde fastigheterna	1 389 000	1 316 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	79,81	84,51
Avkastning på eget kapital, %	6,95	10,87
Räntetäckningsgrad, ggr	2,55	2,79
Soliditet, %	26,46	22,22
Belåningsgrad, %	76,06	80,28
Nettobelåningsgrad, %	65,74	71,80
NRV per aktie, SEK	95,25	72,24
Fastigheternas direktavkastning, %	4,27	4,93

FINANSIELL UTVECKLING

Operativt har koncernens resultat 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 1 389 000 (1 316 000) TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden 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 %. Indexuppräknung sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 214 (226) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman beslutade den 16 april 2026 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 mars 2026. 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>	2026-01-01	2025-01-01
	- 2026-03-31	- 2025-03-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	18 590	19 192
Drift- och underhållskostnader	-3 635	-2 866
Fastighetsskatt	-118	-106
Driftnetto	14 837	16 220
Administrationskostnader	-702	-697
Finansiella intäkter	562	525
Finansiella kostnader	-6 075	-6 075
Förvaltningsresultat	8 622	9 973
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-262	-
Resultat före skatt	8 360	9 973
Aktuell skatt	-859	-971
Uppskjuten skatt	-497	-474
Periodens resultat	7 004	8 528
Resultat per aktie, SEK	1,51	1,84
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2026-03-31	2025-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 389 000	1 389 000
Summa anläggningstillgångar	1 389 000	1 389 000
Hysesfordringar	212	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 872	1 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 948	2 075
Likvida medel	143 336	133 929
Summa omsättningstillgångar	147 323	137 953
SUMMA TILLGÅNGAR	1 536 323	1 526 953
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	401 903	394 899
Totalt eget kapital	406 538	399 534
Uppskjuten skatteskuld	34 948	34 451
Långfristiga skulder	34 948	34 451
Leverantörsskulder	863	2 267
Skatteskulder	3 066	7 503
Kortfristig del av långfristig skuld	1 055 813	1 055 496
Övriga kortfristiga skulder	-	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 095	27 698
Summa kortfristiga skulder	1 094 837	1 092 968
Summa skulder	1 129 785	1 127 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 536 323	1 526 953

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 635	429 755	-124 961	309 429
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	90 105	90 105
Summa totalresultat	-	-	90 105	90 105
Utgående eget kapital 2025-12-31	4 635	429 755	-34 856	399 534
Ingående eget kapital 2026-01-01	4 635	429 755	-34 856	399 534
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	7 004	7 004
Summa totalresultat	-	-	7 004	7 004
Utgående eget kapital 2026-03-31	4 635	429 755	-27 852	406 538

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2026-01-01	2025-01-01
	- 2026-03-31	- 2025-03-31
Förvaltningsresultat	8 622	9 973
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	317	317
Betald/Erhållen skatt	-5 296	-1 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 642	8 997
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning av kundfordringar	-212	-179
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 204	60
Ökning av leverantörsskulder	-1 404	96
Ökning av övriga kortfristiga skulder	6 438	6 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 669	15 559
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-262	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-262	-
 Periodens kassaflöde	9 407	15 559
 Likvida medel vid periodens början	133 929	96 087
 Likvida medel vid periodens slut	143 336	111 646

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2026-01-01	2025-01-01
	- 2026-03-31	- 2025-03-31
Nettoomsättning	391	387
Administrationskostnader	-762	-730
Rörelseresultat	-371	-343
Finansiella poster	1	1
Periodens resultat	-370	-342

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2026-03-31	2025-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Övriga kortfristiga fordringar	426	566
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	30 761	31 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	879	1 411
Likvida medel	1 169	793
Summa omsättningstillgångar	33 235	34 564
SUMMA TILLGÅNGAR	270 278	271 607
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	261 741	262 165
Eget kapital	266 376	266 800
Leverantörsskulder	159	562
Övriga kortfristiga skulder	4	-
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	3 343	3 815
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	396	430
Summa kortfristiga skulder	3 902	4 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	270 278	271 607

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 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 genomsnittligt 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 21 maj 2026.

Stockholm den 21 maj 2026
Preservium Property AB
Org.nr: 559323-9733

Robin Englén
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-08-27 Halvårsrapport 2026
2026-11-26 Delårsrapport Q3 2026

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, tf verkställande direktör
Johan.askogh@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 81

Preservium Property AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559323-9733
www.preserviumproperty.se