



Halvårsrapport
Q2 2026

PERIODEN JANUARI - JUNI 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 38 080 (38 624) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 31 260 (32 634) TSEK
- Periodens resultat¹ uppgick till 24 928 (39 481) TSEK

KVARTALET APRIL - JUNI 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 19 489 (19 433) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 16 424 (16 415) TSEK
- Periodens resultat² uppgick till 17 924 (30 954) TSEK

¹ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter med 11 738 (26 541) tkr

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter med 12 000 (26 541) tkr

ORDFÖRANDES KOMMENTAR TILL PERIODEN

Årets första sex månader har präglats av fortsatt stabil utveckling och ett starkt operativt resultat i bolaget. Marknadsläget är fortsatt utmanande, med ett ränteläge som pressar många aktörer i branschen och stigande energikostnader som påverkar kostnadsbilden generellt. Trots detta kan vi glädjas åt att våra inflationssäkrade hyresintäkter i kombination med vår strategi att binda lån till fast ränta har gjort att vi kunnat leverera ett starkt kassaflöde och ett gott resultat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har ingått avtal om refinansiering av utestående skuld om 1 056,5 MSEK. Refinansieringen sker genom ett nytt lån om 930 MSEK, med två nordiska institutionella långivare, i kombination med en engångsamortering om 126,5 MSEK från befintlig kassa,

vilken uppgick till 158,5 MSEK per 30 juni 2026.

Det nya lånet löper över tre år från utbetalningstillfället i oktober 2026 och har en fast ränta som fastställs utifrån den treåriga swapräntan vid refinansieringstillfället, med tillägg av en marginal om 1,60 procent. Låneavtalet innehåller även en amorteringskomponent om 13,5 MSEK per år under de två första åren. I samband med refinansieringen minskar belåningsgraden från cirka 75 procent till cirka 66 procent.

Johan Åskogh har utsetts till ny verkställande direktör och efterträder Johan Malmström.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till Johan Malmström för hans insatser och bidrag till bolagets utveckling, och hälsar samtidigt Johan Åskogh varmt välkommen i sin nya roll.

PRESERVIVM 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 m² 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 Stock Market sedan 5 november 2021. Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	38 080	38 640	19 489	19 449
Driftnetto	31 260	32 634	16 424	16 415
Förvaltningsresultat	18 785	19 990	10 165	10 018
Periodens resultat	24 928	39 481	17 924	30 954
Resultat per aktie, SEK	5,38	8,52	3,87	6,68
Marknadsvärde fastigheterna	1 401 000	1 343 000	1 401 000	1 343 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	82,09	84,49	84,27	84,47
Avkastning på eget kapital, %	12,10	23,99	17,26	37,13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,70	2,80	2,84	2,80
Soliditet, %	27,14	23,69	27,14	23,69
Belåningsgrad, %	75,41	78,67	75,41	78,67
Nettobelåningsgrad, %	64,07	69,26	64,07	69,26
NRV per aktie, SEK	99,78	79,91	99,78	79,91
Fastigheternas direktavkastning, %	4,49	4,86	4,72	4,89

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 1 401 000 (1 343 000) TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden kopplat till lånet uppgick till 11 516 (11 516) 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 %. Indexuppräknings sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 201 (223) 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 ett 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 30 juni 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 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	38 080	38 640	19 498	19 449
Drift- och underhållskostnader	-6 584	-5 794	-2 831	-2 928
Fastighetsskatt	-235	-212	-235	-106
Driftnetto	31 260	32 634	16 424	16 415
Administrationskostnader	-1 379	-1 495	-677	-798
Finansiella intäkter	1 169	1 057	607	532
Finansiella kostnader	-12 265	-12 206	-6 189	-6 131
Förvaltningsresultat	18 785	19 990	10 165	10 018
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	11 738	26 541	12 000	26 541
Resultat före skatt	30 523	46 531	22 165	36 559
Aktuell skatt	-2 035	-1 951	-1 176	-980
Uppskjuten skatt	-3 561	-5 099	-3 063	-4 625
Periodens resultat	24 928	39 481	17 924	30 954
Resultat per aktie, SEK	5,38	8,52	3,87	6,68
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK

2026-06-30

2025-12-31

Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 401 000	1 389 000
Summa anläggningstillgångar	1 401 000	1 389 000
Hysesfordringar	122	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 484	1 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 893	2 075
Likvida medel	158 455	133 929
Summa omsättningstillgångar	162 954	137 953
SUMMA TILLGÅNGAR	1 563 954	1 526 953
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	419 827	394 899
Totalt eget kapital	424 462	399 534
Uppskjuten skatteskuld	38 012	34 451
Långfristiga skulder	38 012	34 451
Upplåning	1 056 130	1 055 496
Leverantörsskulder	2 149	2 267
Skatteskulder	3 414	7 503
Övriga kortfristiga skulder	-	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 787	27 698
Summa kortfristiga skulder	1 101 480	1 092 968
Summa skulder	1 139 493	1 127 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 563 954	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 2025-06-30	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	-	-	24 928	24 928
Summa totalresultat	-	-	24 928	24 928
Utgående eget kapital 2026-06-30	4 635	429 755	-9 928	424 462

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Förvaltningsresultat	18 785	19 990	10 164	10 017
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	634	634	317	317
Betald/Erhållen skatt	-6 124	-1 778	-828	-485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 295	18 846	9 653	9 849
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning av kundfordringar	-122	-1	90	178
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-354	-425	-1 558	-485
Ökning av leverantörsskulder	-118	456	1 286	360
Ökning av övriga kortfristiga skulder	12 087	11 779	5 648	5 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 788	30 655	15 119	15 096
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-262	-459	-	-459
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-262	-459	-	-459
Periodens kassaflöde	24 526	30 196	15 119	14 637
Likvida medel vid periodens början	133 929	96 087	143 336	111 646
Likvida medel vid periodens slut	158 455	126 283	158 455	126 283

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30	2026-04-01 - 2026-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30
Nettoomsättning	783	562	391	175
Administrationskostnader	-1 627	-1 223	-810	-493
Rörelseresultat	-844	-661	-419	-318
Finansiella poster	2	2	1	1
Periodens resultat	-842	-659	-418	-317

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2026-06-30	2025-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Övriga kortfristiga fordringar	374	566
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	30 761	31 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 336	1 411
Likvida medel	1 175	793
Summa omsättningstillgångar	33 647	34 564
SUMMA TILLGÅNGAR	270 690	271 607
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	261 323	262 165
Eget kapital	265 958	266 800
Leverantörsskulder	951	562
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	3 343	3 815
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	438	430
Summa kortfristiga skulder	4 732	4 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	270 690	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 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 27 augusti 2026.

Stockholm den 27 augusti 2026
Preservium Property AB
Org.nr: 559323-9733

Robin Englén
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-11-26	Delårsrapport Q3 2026
2027-02-25	Bokslutskommuniké 2026

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, 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