

# **PRESERVIUM**

**Preservium Property AB**

**Bokslutskommuniké juni – december 2021**

## PERIODEN JUNI – DECEMBER 2021

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 12 707 TSEK.
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 530 TSEK
- Periodens resultat uppgick till 76 347 TSEK

\* Bolaget var vilande fram till och med den 19 oktober 2021 då fastigheterna förvärvades.

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Vi är mycket nöjda med förvärvet av fastigheterna där hyresgästernas verksamhet utgör en central del av den svenska myndighetsförvaltningen. Vi ser nu fram emot ett långsiktigt och bra samarbete med Riksarkivet och Region Stockholm för att skapa ett långsiktigt värde för våra hyresgäster och aktieägare

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Preservium Property AB bildades i juni 2021 och förvärvade den 19 oktober 2021 två arkivfastigheter i Stockholmsområdet med en uthyrningsbar yta om ca 43 200 kvadratmeter, vilka är fullt uthyrda till Riksarkivet och Region Stockholm.

Den 5 november 2021 noterades bolaget på Spotlight Stock Market.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets 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.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. 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 NYCELTA I URVAL, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, TSEK,  
om inget annat anges

2021-06-23 -  
2021-12-31

Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	12 707
Driftnetto	11 530
Förvaltningsresultat	4 975
Periodens resultat	76 347
Resultat per aktie, SEK	16,47
Marknadsvärde fastigheterna	1 561 000
Antal utestående aktier, st.	4 635 000
Överskottsgrad, %	90,73
Avkastning på eget kapital, %	80,87
Räntetäckningsgrad, ggr	2,13
Soliditet, %	31,83
Belåningsgrad, %	67,68
EPRA NRV per aktie, SEK	112,71
Fastigheternas direktavkastning, %	3,69

## 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 31 december 2021 var fastigheterna värderade till 1 561 000 TSEK.

## FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 4 734 TSEK.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 240 aktieägare.

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning

Inför årsstämman 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 6,5 SEK per aktie, vilket innebär totalt 30 127 500 SEK. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra delbetalningar. Detta innebär att vid första och tredje delbetalningen kommer 1,63 SEK per aktie utbetalas, således 7 555 050 SEK. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 1,62 SEK per aktie utbetalas, således 7 508 700 SEK. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 1 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

## 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 intern management fee betalats. I övrigt har inga transaktioner med närstående skett.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall och värdenedgång som låg.

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 RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2021-06-23 - 2021-12-31</b>
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	12 707
Drift- och underhållskostnader	-1 177
Fastighetsskatt	-
<b>Driftnetto</b>	<b>11 530</b>
Administrationskostnader	-1 451
Finansiella kostnader	-5 104
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 975</b>
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	92 461
<b>Resultat före skatt</b>	<b>97 436</b>
Skatt	-1 859
Uppskjuten skatt	-19 231
<b>Periodens resultat</b>	<b>76 347</b>
Resultat per aktie, SEK	16,47
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635

*\* Bolaget var vilande fram till och med den 19 oktober 2021 då fastigheterna förvärvades.*

**KONCERNES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**
*Belopp i tusentals kronor, TSEK*
**31 december 2021**

<b>Tillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	1 561 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 561 000</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 079
Likvida medel	41 045
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>43 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 604 549</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Aktiekapital	4 635
Fritt eget kapital	506 102
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>510 737</b>
Obligationslån	1 050 425
Uppskjuten skatteskuld	11 678
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 062 103</b>
Leverantörsskulder	856
Skatteskulder	1 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>31 709</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 093 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 604 549</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2021-06-23 - 2021-12-31</b>
Förvaltningsresultat	4 975
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Finansiella poster	264
Betald skatt	-13
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>5 226</b>
 <b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>	
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 504
Ökning av leverantörsskulder	856
Ökning av övriga kortfristiga skulder	29 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>32 585</b>
 <b><i>Investeringsverksamheten</i></b>	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 468 539
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 468 539</b>
 <b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>	
Bilande av bolag	500
Nedsättning av aktiekapital	-500
Nyemission	463 500
Emissionskostnader	-36 662
Upptagna lån	1 050 161
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 476 999</b>
 <b>Periodens kassaflöde</b>	<b>41 045</b>
 <b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>-</b>
 <b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>41 045</b>

\* Bolaget var vilande fram till och med den 19 oktober då fastigheterna förvärvades.

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>2021-06-23 - 2021-12-31</b>
Nettoomsättning	158
Administrationskostnader	-1 069
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-911</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>	
Finansiella intäkter	70
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-841</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-841</b>
Skatt	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-841</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	<b>31 december 2021</b>
<b>Tillgångar</b>	
Andelar i dotterbolag	390 305
Uppskjuten skattefordran	7 552
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>397 857</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720
Likvida medel	13 994
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>36 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>434 031</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
Aktiekapital	4 635
Fritt eget kapital	428 914
<b>Eget kapital</b>	<b>433 549</b>
Leverantörsskulder	373
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>482</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>434 031</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 årsredovisning för 2021.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning 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.

Bokslutskommunikén för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 23 februari 2022.

Stockholm den 23 februari 2022  
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 bokslutskommuniké är sådan information som Preservium Property AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 februari 2022.

## ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 30 mars 2022. Kallelse publiceras på [www.preserviumproperty.se](http://www.preserviumproperty.se). Årsredovisning för 2021 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 23 februari 2022. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-03-30    Årsstämma  
2022-05-30    Delårsrapport

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, verkställande direktör  
[John.malmstrom@paretosec.com](mailto:John.malmstrom@paretosec.com)  
+ 46 (0) 8 402 53 84

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt  
[Ingeborg.magnusson@paretosec.com](mailto: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)