



Bokslutskommuniké

2022

Preservium Property AB

www.preserviumproperty.se

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 66 162 (12 707) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 58 039 (11 530) TSEK
- Periodens resultat uppgick till -2 087 (76 347) TSEK

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2022

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 17 184 (12 707) TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 14 378 (11 530) TSEK
- Periodens resultat uppgick till -42 816 (76 347) TSEK

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Det kan fortsatt konstateras att bolaget har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Under perioden har bolaget arbetat intensivt med att identifiera och utföra energibesparande åtgärder. För Regionarkivet har åtgärdar påbörjats som beräknas sänka fastighetens energiförbrukning motsvarande ca 39%, vilket motsvarar ca 15% på portföljnivå. Under 2023 kommer vi fortsätta med detta arbete för att identifiera ytterligare besparingsmöjligheter.

Perioden har präglats av ett turbulent omvärldsläge, med hög inflation och kraftigt ökade finansieringskostnader. Detta har satt press på hela fastighetssektorns värderingar och för bolaget återspeglar sig detta i en redovisad värdenedgång om -28 157 TSEK. Värdenedgången drivs av ökade direktavkastningskrav som stigit motsvarande 50 punkter sedan halvårsskiftet. Per 31 december 2022 värderades fastigheterna till 1 535 000 TSEK, vilket är upp med ca en procent mot 1 520 000 TSEK, som fastigheterna värderades till vid bolagets notering i november 2021.

Till följd av värdeminskningen har belåningsgraden gått upp från ca 66,61% till 68,83%. Av försiktighetsskäl under dessa osäkra tider och för att ha en ökad flexibilitet med hänsyn till låneavtalets kovenanter, har styrelsen därmed beslutat att till årsstämman föreslå en ordinarie utdelning om 3,25 kr per aktie fördelat på två delbetalningar. Styrelsen har dock som ambition, om förutsättningarna medger, att föreslå att en extra bolagsstämma i september fattar beslut om extrautdelning upp till 3,25 kr per aktie, att utbetalas vid utgången av kvartal respektive kvartal fyra.

Det är vidare viktigt att betona att verksamheten i övrigt följer plan med fullt uthyrda fastigheter till stabila skattefinansierade hyresgäster, med långa hyresavtal som genererar ett motståndskraftigt kassaflöde. Utöver detta har koncernen en kapital- och räntebindningstid på drygt 3,8 år per balansdagen med en fast ränta om 2,18 procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

PRESERVIUM 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 1 535 000 (1 561 000) TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 procent med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 22 968 (4 734) 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 procent. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 268 (240) aktieägare.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN ¹⁾

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2022-01-01	2022-10-01	2021-06-23
	- 2022-12-31	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	66 162	17 184	12 707
Driftnetto	58 039	14 378	11 530
Förvaltningsresultat	30 963	7 744	4 975
Periodens resultat	-2 087	-42 816	76 347
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	16,47
Marknadsvärde fastigheterna	1 535 000	1 535 000	1 561 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	87,72	83,67	90,73
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	80,78
Räntetäckningsgrad, ggr	2,41	2,42	2,13
Soliditet, %	30,21	30,21	31,83
Belåningsgrad, %	68,83	68,83	67,68
NRV per aktie, SEK	106,82	106,82	112,71
Fastigheternas direktavkastning, %	3,78	3,75	3,69

1) *Bolagets verksamhet var vilande under 2021 fram tills fastigheternas tillträde 19 oktober. Till följd av detta presenteras inte nyckeltalen för Q4 2021 isolerat, då detta inte bedöms generera information av mervärde.*

ÖVRIG INFORMATION
Utdelning

Inför årsstämman 30 mars 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 3,25 SEK per aktie, vilket innebär totalt 15 063 750 SEK. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid två tidpunkter under året. Detta innebär att vid första utbetalningstillfället kommer 1,63 SEK per aktie utbetalas, således 7 555 050 SEK. Vid andra utbetalningstillfället kommer 1,62 SEK per aktie utbetalas, således 7 508 700 SEK. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 3 april 2023 och 30 juni 2023. Styrelsen har dock som ambition, om förutsättningarna medger, att föreslå att en extra bolagsstämma i september fattar beslut om extrautdelning upp till 3,25 kr per aktie, att utbetalas vid utgången av kvartal respektive kvartal fyra.

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 belåningsgraden 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 31 december 2022.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT ¹⁾

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2022-10-01 - 2022-12-31	2021-06-23 - 2021-12-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	66 162	17 184	12 707
Drift- och underhållskostnader	-7 699	-2 700	-1 177
Fastighetsskatt	-424	-106	-
Driftnetto	58 039	14 378	11 530
Administrationskostnader	-2 632	-600	-1 451
Finansiella kostnader	-24 444	-6 034	-5 104
Förvaltningsresultat	30 963	7 744	4 975
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	-28 157	-52 416	92 461
Resultat före skatt	2 806	-44 673	97 436
Aktuell skatt	-	-	-1 859
Uppskjuten skatt	-4 893	1 856	-19 231
Periodens resultat	-2 087	-42 816	76 347
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	16,47
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635

1) Bolagets verksamhet var vilande under 2021 fram tills fastigheternas tillträde 19 oktober. Till följd av detta presenteras inte resultatet för Q4 2021 isolerat, då detta inte bedöms generera information av mervärde.

KONCERNES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 535 000	1 561 000
Summa anläggningstillgångar	1 535 000	1 561 000
Hysesfordringar	95	-
Övriga kortfristiga fordringar	8 153	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 778	1 079
Likvida medel	38 879	41 045
Summa omsättningstillgångar	48 906	43 549
SUMMA TILLGÅNGAR	1 583 906	1 604 549
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	473 887	506 102
Totalt eget kapital	478 522	510 737
Obligationslån	1 051 693	1 050 425
Uppskjuten skatteskuld	16 571	11 678
Summa långfristiga skulder	1 068 264	1 062 103
Leverantörsskulder	2 654	856
Skatteskulder	185	1 859
Övriga kortfristiga skulder	7 529	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 752	29 007
Summa kortfristiga skulder	37 120	31 709
Summa skulder	1 105 384	1 093 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 583 906	1 604 549

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET ¹⁾

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01	2021-06-23	2022-10-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31	- 2022-12-31
Förvaltningsresultat	30 963	4 975	7 744
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Finansiella poster	1 268	264	317
Betald skatt ²⁾	-6 989	-13	-2 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	25 242	5 226	5 377
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 195	-2 504	-1 918
Ökning av leverantörsskulder	1 798	856	1 741
Ökning av övriga kortfristiga skulder ³⁾	-2 235	29 007	-16 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 610	32 585	-10 823
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-1 468 539	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 157	-	-1 416
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-2 157	-1 468 539	-1 416
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning	-22 619	-	-7 555
Bildande av bolag	-	500	-
Nedsättning av aktiekapital	-	-500	-
Nyemission	-	463 500	-
Emissionskostnader	-	-36 662	-
Upptagna lån	-	1 050 161	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 619	1 476 999	-7 555
Periodens kassaflöde	-2 166	41 045	-19 795
Likvida medel vid periodens början	41 045	-	56 734
Likvida medel vid periodens slut	38 879	41 045	38 879

- 1) Bolagets verksamhet var vilande under 2021 fram tills fastigheternas tillträde 19 oktober. Till följd av detta presenteras inte kassaflödet för Q4 2021 isolerat, då detta inte bedöms generera information av mervärde.*
- 2) Bolaget har under året erlagt för hög preliminärskatt, vilket huvudsakligen förklarar negativt kassaflöde. Preliminärskatten har omprövats under året utifrån att det har kunnat konstateras att bolagets preliminärskattebetalning för 2022 väsentligen avviker från faktiskt skattekostnad för perioden. Omprövningen godkändes av Skatteverket under december och erlagt överskott återbetalades till koncernbolagens skattekonton. Överskottet har sedermera överförts till bolagets kassa efter årsskiftet. Per 2022-12-31 uppgick tillgodohavanden på skattekonton till 7 019 tkr, innebärandes att bolagets likvida medel uppgår till 45 898 tkr per balansdagen.*
- 3) Negativt kassaflöde för fjärde kvartalet kopplar, utöver punkt två, till förändring kortfristiga skulder Q4. Förändring av posten förklaras av att bolaget i enlighet med plan utför en samlad ränteutbetalning per år, vilken genomfördes 20 oktober 2022 och uppgick till 23 160 tkr.*

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-01-01	2021-06-23	2022-10-01	2021-10-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Nettoomsättning	940	158	235	158
Administrationskostnader	-2 500	-1 069	-572	-1 069
Rörelseresultat	-1 560	-911	-337	-911
Finansiella poster	-9	70	-	70
Resultat efter finansiella poster	-1 569	-841	-337	-841
Koncernbidrag	39 142	-	39 142	-
Resultat före skatt	37 574	-841	38 805	-841
Uppskjuten skatt	-7 552	-	-7 740	-
Periodens resultat	30 021	-841	31 065	-841

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	390 305	390 305
Uppskjuten skattefordran	-	7 552
Summa anläggningstillgångar	390 305	397 857
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	54 002	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	768	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	762	720
Likvida medel	8 810	13 994
Summa omsättningstillgångar	64 342	36 174
SUMMA TILLGÅNGAR	454 647	434 031
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	428 808	428 914
Eget kapital	433 443	433 549
Leverantörsskulder	857	373
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	12 566	-
Övriga kortfristiga skulder	7 529	-
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	251	109
Summa kortfristiga skulder	21 204	482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	454 647	434 031

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.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen, styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande samt fullmaktsformulär kommer senast den 16 mars 2023 hållas tillgängliga för bolagets aktieägare hos bolaget på adress, Preservium Property AB AB c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm, på bolagets webbplats www.preserviumproperty.se och skickas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

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 2023.

Stockholm den 23 februari 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 bokslutskommuniké är sådan information som Preservium Property AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruks-förordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 februari 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-03-30 Årsstämma 2023
2023-05-30 Delårsrapport Q1 2023

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt
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