



Bokslutskommuniké

2024

PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 76 395 (72 876) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 67 050 (63 167) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 42 495 (-196 524) TSEK

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter under perioden uppgick till 19 131 (18 147) TSEK.
- Driftnettot under perioden uppgick till 15 990 (15 903) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 10 556 (-137 881) TSEK.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Bolaget redovisar ett förbättrat förvaltningsresultat, huvudsakligen drivet av indexklausuler i bolagets hyresavtal som per årets ingång räknas upp i enlighet med KPI.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

Belopp i TSEK om inget annat anges	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	76 395	72 876	19 131	18 147
Driftnetto	67 050	63 167	15 990	15 903
Förvaltningsresultat	41 938	36 853	9 821	9 408
Periodens resultat	42 495	-196 524	10 556	-137 881
Resultat per aktie, SEK	9,17	neg.	2,28	neg.
Marknadsvärde fastigheterna	1 316 000	1 300 000	1 316 000	1 300 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	87,77	86,67	83,59	88,79
Avkastning på eget kapital, %	14,75	neg.	13,88	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	2,88	2,66	2,78	2,69
Soliditet, %	21,86	19,65	21,86	19,65
Belåningsgrad, %	80,28	81,27	80,28	81,27
Nettobelåningsgrad, %	72,98	77,00	72,98	77,00
NRV per aktie, SEK	70,30	58,76	70,30	58,76
Fastigheternas direktavkastning, %	5,09	4,86	4,86	4,89

FINANSIELL UTVECKLING

Operativt har 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 1 316 000 (1 300 000) TSEK. Periodens värdeförändring drivs av sänkta direktavkastningskrav.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 23 032 (23 032) 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 indexerar årligen i enlighet med förändring av KPI. Viktat genomsnitt av andelen bashyra som årligen indexerar uppgår till ca 72 %. Indexuppräknung sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 236 (238) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman 11 april 2025 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar 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 december 2024. 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>	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	76 395	72 876	19 131	18 147
Övriga intäkter	17	1 269	-	-
Drift- och underhållskostnader	-8 938	-10 554	-3 035	-2 138
Fastighetsskatt	-424	-424	-106	-106
Driftnetto	67 050	63 167	15 990	15 903
Administrationskostnader	-2 913	-2 502	-769	-635
Finansiella intäkter	2 104	491	614	217
Finansiella kostnader	-24 303	-24 303	-6 014	-6 077
Förvaltningsresultat	41 938	36 853	9 821	9 408
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	15 828	-243 351	16 000	-136 264
Resultat före skatt	57 766	-206 498	25 821	-126 857
Aktuell skatt	-4 296	-1 175	-4 290	-1 356
Uppskjuten skatt	-10 975	11 149	-10 975	-9 669
Periodens resultat	42 495	-196 524	10 556	-137 881
Resultat per aktie, SEK	9,17	neg.	2,28.	neg.
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 316 000	1 300 000
Summa anläggningstillgångar	1 316 000	1 300 000
Hysesfordringar	65	57
Övriga kortfristiga fordringar	1 653	1 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 375	1 020
Likvida medel	96 087	55 459
Summa omsättningstillgångar	99 180	58 363
SUMMA TILLGÅNGAR	1 415 180	1 358 363
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	304 794	262 299
Totalt eget kapital	309 429	266 934
Uppskjuten skatteskuld	16 397	5 422
Upplåning	1 054 229	1 052 961
Långfristiga skulder	1 070 626	1 058 383
Leverantörsskulder	1 260	2 239
Skatteskulder	5 656	1 385
Övriga kortfristiga skulder	25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 185	29 397
Summa kortfristiga skulder	35 125	33 046
Summa skulder	1 105 751	1 091 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 415 180	1 358 363

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 2023-01-01	4 635	429 755	44 132	478 522
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-196 524	-196 524
Summa totalresultat	-	-	-196 524	-196 524
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 064	-15 064
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-15 064	-15 064
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 635	429 755	-167 456	266 934
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 635	429 755	-167 456	266 934
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	42 495	42 495
Summa totalresultat	-	-	42 495	42 495
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 635	429 755	-124 961	309 429

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Förvaltningsresultat	41 938	36 853	9 821	9 408
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	1 268	1 268	317	317
Betald/Erhållen skatt	-25	25	-112	-89
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	43 181	38 146	10 026	9 635
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Minskning av kundfordringar	-8	38	-58	38
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-181	7 085	-659	-282
Ökning av leverantörsskulder	-979	-416	507	482
Ökning av övriga kortfristiga skulder	-1 213	2 650	-17 000	-16 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 800	47 503	-7 184	-6 252
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-172	-8 351	-	-1 264
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-172	-8 351	-	-1 264
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-	-22 572	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-22 572	-	-
Periodens kassaflöde	40 628	16 580	-7 184	-7 516
Likvida medel vid periodens början	55 459	38 879	103 271	62 975
Likvida medel vid periodens slut	96 087	55 459	96 087	55 459

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Nettoomsättning	1 334	1 042	405	260
Administrationskostnader	-2 599	- 2 271	-741	-570
Rörelseresultat	-1 265	-1 229	-336	-310
Nedskrivning andelar i koncernbolag	-	-153 262	-	-127 162
Finansiella poster	536	636	528	628
Resultat efter finansiella poster	-729	-153 855	192	-126 844
Koncernbidrag	1 265	1 173	1 265	1 173
Periodens resultat	537	-152 682	1 457	-125 671

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Övriga kortfristiga fordringar	617	679
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	54 767	69 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 160	800
Likvida medel	143	525
Summa omsättningstillgångar	57 687	71 089
SUMMA TILLGÅNGAR	294 730	308 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	261 598	261 062
Eget kapital	266 233	265 697
Leverantörsskulder	91	39
Övriga kortfristiga skulder	25	25
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	28 140	41 706
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	241	665
Summa kortfristiga skulder	28 497	42 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	294 730	308 132

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 bokslutskommuniké 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.

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Preservium Property AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruks-förordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-04-10 Årsstämma 2025
2025-05-22 Delårsrapport Q1 2025

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.

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

Stockholm den 27 februari 2025

Preservium Property AB

John Malmström

Verkställande direktör