PRESERVIUM



Delårsrapport

Q3 2026

PRESERVIUM

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 56 602 (57 775) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 48 299 (49 918) TSEK
- Periodens resultat[1] uppgick till 33 855 (48 744) TSEK

KVARTALET JULI - SEPTEMBER 2026

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 18 522 (19 150) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 17 039 (17 284) TSEK
- Periodens resultat[2] uppgick till 8 927 (9 263) TSEK

[1] Påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 11 738 (26 496) TSEK
[2] Påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 0 (-45) TSEK

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS KOMMENTAR

Årets första nio månader har präglats av fortsatt stabil utveckling. Fastighetsbeståndet är fullt uthyrt med långa hyresavtal till statliga och regionala hyresgäster, och driftnettot är fortsatt starkt. Substansvärdet (NRV) per aktie uppgår till 101,83 kronor, jämfört med 82,04 kronor föregående år. Efter periodens utgång har bolaget framgångsrikt refinansierat sin skuld genom ett nytt treårigt lån om 930 MSEK med fast ränta. I samband med refinansieringen amorterades 126,5 MSEK med egna kontanta medel, vilket stärker balansräkningen ytterligare. Den fasta räntan och treårsperioden ger ökad förutsägbarhet och finansiell stabilitet, och belåningsgraden har sänkts markant, från 75,4 procent per 30 september till cirka 66,4 procent.. PPI Public Property Invest AB lämnade i slutet på september ett offentligt uppköpserbjudande till bolagets aktieägare om att överlåta samtliga sina aktier i bolaget till PPI.

Den 3 november rekommenderade styrelsen aktieägarna att inte acceptera PPI:s offentliga uppköpserbjudande, eftersom det enligt styrelsen inte reflekterar Preserviums verkliga värde. Bedömningen stöds av den fairness opinion från BDO Deal Advisory bolaget inhämtat.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 29 september offentliggjorde PPI Public Property Invest AB ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga aktier i Preservium. Den 30 september 2026 höjde PPI Public Property Invest AB sitt erbjudande, enligt det reviderade erbjudandet erhåller aktieägarna en kombination av aktier i PPI och kontant ersättning. För 62,6 procent av de inlämnade aktierna erbjuds 3,01 aktier i PPI per Preservium-aktie, medan resterande 37,4 procent ersätts kontant med 77,15 kronor per aktie.

Under perioden utsåg styrelsen Johan Åskogh till ny verkställande direktör

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har efter periodens utgång refinansierat den externa skulden genom nytt lån om 930 MSEK, med två nordiska institutionella långivare, i kombination med en engångsamortering om 126,5 MSEK. Det nya lånet löper över tre år och har en fast ränta om 4,63 %. Låneavtalet innehåller även en amorteringskomponent om 13,5 MSEK per år under de två första åren.

Den 3 november lämnade styrelsen sitt uttalande avseende det offentliga uppköpserbjudandet, där styrelsen rekommenderade aktieägarna i Preservium att inte acceptera erbjudandet eftersom det enligt styrelsen inte reflekterar Preserviums verkliga värde.

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 m^2, 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 - 2026-09-30	2025-01-01 - 2025-09-30	2026-07-01 - 2026-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	56 602	57 775	18 522	19 150
Driftnetto	48 299	49 918	17 039	17 284
Förvaltningsresultat	29 613	31 065	10 828	11 075
Periodens resultat	33 855	48 744	8 927	9 263
Resultat per aktie, SEK	7,30	10,52	1,93	2,00
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, %	85,33	86,40	91,99	90,25
Avkastning på eget kapital, %	10,84	19,47	8,32	10,48
Räntetäckningsgrad, ggr	2,78	2,85	2,94	2,96
Soliditet, %	27,36	24,06	27,36	24,06
Belåningsgrad, %	75,41	78,67	75,41	78,67
Nettobelåningsgrad, %	62,93	68,01	62,93	68,01
NRV per aktie, SEK	101,83	82,04	101,83	82,04
Fastigheternas direktavkastning, %	4,60	4,96	4,86	5,15

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

Under perioden hade koncernen ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 %. Lånet förföll per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden kopplat till det tidigare lånet uppgick till 17 274 (17 338) TSEK. Koncernens nya finansiering om 930 MSEK, som tecknats med två nordiska institutionella långivare, löper från 2026-10-20 till 2029-10-20 med en fast ränta om 4,63 %. I samband med refinansieringen genomfördes en engångsamortering om 126,5 MSEK. Låneavtalet innehåller en amorteringskomponent om 13,5 MSEK per år under de två första åren.

HYRESAVTAL

Bolaget har två hyresgäster, med avtalade förfallodatum 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 %. Indexuppräkning sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 194 (221) 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 lån, vilket kan medföra en väsentlig påverkan på bolagets resultat och likviditet. Mot bakgrund av att bolagets lån förfaller per 2029-10-20 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 september 2026. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en belåningsgrad på lägre än 75 %.

I villkoren för bolagets nya finansiering finns det krav att belåningsgraden inte vid någon tidpunkt får överstiga 75 % och att räntetäckningsgraden skall överskrida 1,50 ggr.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**2026-01-01 - 2026-09-30**	**2025-01-01 - 2025-09-30**	**2026-07-01 - 2026-09-30**	**2025-07-01 - 2025-09-30**
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	56 602	57 775	18 522	19 150
Övriga intäkter	-	16	-	-
Drift- och underhållskostnader	-7 950	-7 520	-1 365	-1 725
Fastighetsskatt	-353	-353	-118	-141
Driftnetto	**48 299**	**49 918**	**17 039**	**17 284**
Administrationskostnader	-2 040	-2 226	-661	-731
Finansiella intäkter	1 694	1 718	525	661
Finansiella kostnader	-18 340	-18 345	-6 075	-6 139
Förvaltningsresultat	**29 613**	**31 065**	**10 828**	**11 075**
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	11 738	26 496	-	-45
Resultat före skatt	**41 351**	**57 561**	**10 828**	**11 030**
Aktuell skatt	-3 347	-3 150	-1 313	-1 197
Uppskjuten skatt	-4 149	-5 667	-588	-570
Periodens resultat	**33 855**	**48 744**	**8 927**	**9 263**
Resultat per aktie, SEK	7,30	10,52	1,93	2,00
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**2026-09-30**	**2025-12-31**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 401 000	1 389 000
Summa anläggningstillgångar	**1 401 000**	**1 389 000**
Hyresfordringar	71	-
Övriga kortfristiga fordringar	6 966	1 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 315	2 075
Likvida medel	174 800	133 929
Summa omsättningstillgångar	**183 152**	**137 953**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 584 152**	**1 526 953**
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	428 754	394 899
Totalt eget kapital	**433 389**	**399 534**
Uppskjuten skatteskuld	38 600	34 451
Långfristiga skulder	38 600	**34 451**
Upplåning	1 056 447	1 055 496
Leverantörsskulder	6 698	2 267
Skatteskulder	3 429	7 503
Övriga kortfristiga skulder	-	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 589	27 698
Summa kortfristiga skulder	**1 112 163**	**1 092 968**
Summa skulder	**1 150 763**	**1 127 419**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 584 152**	**1 526 953**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**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	-	-	33 855	**33 855**
Summa totalresultat	**-**	**-**	**33 855**	**33 855**
Utgående eget kapital 2026-09-30	**4 635**	**429 755**	**-1 001**	**433 389**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**2026-01-01 - 2026-09-30**	**2025-01-01 - 2025-09-30**	**2026-07-01 - 2026-09-30**	**2025-07-01 - 2025-09-30**
Förvaltningsresultat	29 613	31 065	10 828	11 075
Ej kassaflödespåverkande poster				
Finansiella poster	951	951	317	317
Betald/Erhållen skatt	-7 422	-2 217	-1 298	-439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	**23 142**	**29 799**	**9 847**	**10 953**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning av kundfordringar	-71	-	51	1
Ökning av övriga kortfristiga fordringar	-4 257	798	-3 903	1 223
Ökning av leverantörsskulder	4 431	-779	4 549	-1 234
Ökning av övriga kortfristiga skulder	17 888	17 679	5 801	5 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**41 133**	**47 497**	**16 345**	**16 842**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-262	-504	-	-45
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	**-262**	**-504**	**-**	**-45**
Periodens kassaflöde	**40 871**	**46 993**	**16 345**	**16 797**
Likvida medel vid periodens början	**133 929**	**96 087**	**158 455**	**126 283**
Likvida medel vid periodens slut	**174 800**	**143 080**	**174 800**	**143 080**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**2026-01-01 - 2026-09-30**	**2025-01-01 - 2025-09-30**	**2026-07-01 - 2026-09-30**	**2025-07-01 - 2025-09-30**
Nettoomsättning	772	830	262	268
Administrationskostnader	-2 003	-1 846	-648	-623
Rörelseresultat	**-1 231**	**-1 016**	**-386**	**-355**
Finansiella poster	3	4	1	2
Periodens resultat	**-1 228**	**-1 012**	**-385**	**-353**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tusentals kronor, TSEK	**2026-09-30**	**2025-12-31**
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	**237 043**	**237 043**
Övriga kortfristiga fordringar	241	566
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	24 418	31 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	742	1 411
Likvida medel	3 706	793
Summa omsättningstillgångar	**29 107**	**34 564**
SUMMA TILLGÅNGAR	**266 150**	**271 607**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	260 938	262 165
Eget kapital	**265 573**	**266 800**
Leverantörsskulder	54	562
Övriga kortfristiga skulder	45	-
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	-	3 815
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	478	430
Summa kortfristiga skulder	**577**	**4 807**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**266 150**	**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.

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder i kraft 1 januari 2027. IFRS 18 bedöms inte påverka redovisning eller värdering av koncernens tillgångar, skulder eller resultat, men kommer att medföra förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna och i tillhörande upplysningar. Implementeringsarbetet pågår och omfattar även framtagande av jämförelseinformation för 2026. Standarden har inte förtidstillämpats.

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.

Delårsrapporten för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 26 november 2026.

Stockholm den 26 november 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

2027-02-25	Bokslutskommuniké 2026
2027-04-08	Årsstämma

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