



Halvårsrapport
Q2 2025

PERIODEN JANUARI - JUNI 2025

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 38 624 (38 218) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 32 634 (33 413) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 39 481 (20 531) TSEK

KVARTALET APRIL - JUNI 2025

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 19 433 (19 155) TSEK
- Driftnettot under perioden uppgick till 16 415 (17 095) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 30 954 (10 602) TSEK

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, energieffektiva och specialanpassade till hyresgästernas verksamhet. Fastighetsportföljen är till hundra procent miljöcertifierad och förenlig med EU Taxonomins mål om att väsentligt bidra till att begränsa klimatförändringarna.

Riksarkivet är en statlig förvaltningsmyndighet och har ett särskilt ansvar för den statliga arkivverksamheten och arkivvärden 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 Stockholm sedan 5 november 2021. Bolagets vd är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Årsstämman beslutade den 8 maj 2025 om nyval av Carl Lundh Mortimer och Niklas Nyström som styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma samt nyval av Robin Englén som styrelsens ordförande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Periodens operativa siffror har färgats av något högre fastighetskostnader relativt jämförbar period föregående år, vilket kopplar till planerat inre underhåll av Regionarkivets lokaler, och är att betrakta som en post av engångskaraktär.

Under perioden har bolaget även erhållit betyget *Very Good* enligt miljöcertifieringen BREEAM In-Use för båda fastigheterna samt kunnat konstatera att hela portföljen beaktas som förenlig med EU Taxonomins mål om att *väsentligt bidra till att begränsa klimatförändringarna*. Detta är ett kvitto på ett framgångsrikt, flerårigt och värdeskapande arbete i att förbättra verksamhetens gröna profil – vilket vi är glada över.

Bolaget har under perioden initierat och verkställt delar av flera mindre åtgärder som syftar till att reducera portföljens energiförbrukning med ca fem procent. Totalt har bolaget sedan förvärvat hösten 2021 sänkt fastighetsportföljens energiförbrukning med ca 30 procent, vilket direkt haft en positiv effekt på bolagets intjäning och fastighetsvärde.

Bolaget sätter ett stort värde i en förbättrad grön profil inför refinansieringen av den skuld som förfaller oktober 2026, där bolaget sedan våren 2023 även har ackumulerat kassa som möjliggör för bolaget att anpassa kapitalstrukturen efter ett ränteläge som får antas annorlunda från det nollränteläge som rådde när aktuell finansiering trädde i kraft. Båda ska ses som delar av de åtgärder som ledningen vidtagit för att positionera sig så väl som möjligt för att säkerställa ny finansiering.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30	2024-04-01 - 2024-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	38 624	38 218	19 433	19 155
Driftnetto	32 634	33 413	16 415	17 095
Förvaltningsresultat	19 990	20 709	10 018	10 784
Periodens resultat	39 481	20 531	30 954	10 602
Resultat per aktie, SEK	8,52	4,43	6,68	2,29
Marknadsvärde fastigheterna	1 343 000	1 300 000	1 343 000	1 300 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	84,49	87,43	84,47	89,24
Avkastning på eget kapital, %	23,99	14,81	37,13	15,03
Räntetäckningsgrad, ggr	2,80	2,85	2,80	2,93
Soliditet, %	23,69	20,71	23,69	20,71
Belåningsgrad, %	78,67	81,27	78,67	81,27
Nettobelåningsgrad, %	69,26	74,76	69,26	74,76
NRV per aktie, SEK	79,91	63,19	79,91	63,19
Fastigheternas direktavkastning, %	4,86	5,14	4,89	5,26

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 1 343 000 (1 316 000) 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 223 (245) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman beslutade den 8 maj 2025 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 2025. 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>	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30	2024-04-01 - 2024-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	38 624	38 218	19 433	19 155
Övriga intäkter	16	16	16	16
Drift- och underhållskostnader	-5 794	-4 609	-2 928	-1 970
Fastighetsskatt	-212	-212	-106	-106
Driftnetto	32 634	33 413	16 415	17 095
Administrationskostnader	-1 495	-1 410	-798	-728
Finansiella intäkter	1 057	856	532	491
Finansiella kostnader	-12 206	-12 150	-6 131	-6 075
Förvaltningsresultat	19 990	20 709	10 018	10 784
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	26 541	-172	26 541	-181
Resultat före skatt	46 531	20 537	36 559	10 602
Aktuell skatt ¹⁾	-1 951	-6	-980	-
Uppskjuten skatt	-5 099	-	-4 625	-
Periodens resultat	39 481	20 531	30 954	10 602
Resultat per aktie, SEK	8,52	4,43	6,68	2,29
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

Kommentar:

1) Bolaget redovisar from. första januari 2025 en preliminär skattekostnad i kvartalsrapporteringen baserad på en förenklad skatteberäkning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK

2025-06-30

2024-12-31

Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 343 000	1 316 000
Summa anläggningstillgångar	1 343 000	1 316 000
Hysesfordringar	67	65
Övriga kortfristiga fordringar	1 833	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 619	1 375
Likvida medel	126 283	96 087
Summa omsättningstillgångar	129 802	99 180
SUMMA TILLGÅNGAR	1 472 802	1 415 180
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	344 275	304 794
Totalt eget kapital	348 910	309 429
Uppskjuten skatteskuld	21 495	16 397
Upplåning	1 054 862	1 054 229
Långfristiga skulder	1 076 357	1 070 626
Leverantörsskulder	1 717	1 260
Skatteskulder	5 829	5 656
Övriga kortfristiga skulder	-	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 989	28 185
Summa kortfristiga skulder	47 535	35 125
Summa skulder	1 123 892	1 105 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 472 802	1 415 180

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 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
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 635	429 755	-124 961	309 429
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	39 481	39 481
Summa totalresultat	-	-	39 481	39 481
Utgående eget kapital 2025-06-30	4 635	429 755	-85 480	348 910

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30	2025-04-01 - 2025-06-30	2024-04-01 - 2024-06-30
Förvaltningsresultat	19 990	20 709	10 017	10 784
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	634	634	317	317
Betald/Erhållen skatt	-1 778	201	-485	-113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	18 846	21 544	9 849	10 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning av kundfordringar	-1	-78	178	-135
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	-425	-79	-485	76
Ökning av leverantörsskulder	456	-1 852	360	-596
Ökning av övriga kortfristiga skulder	11 779	9 860	5 194	5 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 655	29 394	15 096	15 348
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-459	-172	-459	-181
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-459	-172	-459	-181
Periodens kassaflöde	30 196	29 222	14 637	15 167
Likvida medel vid periodens början	96 087	55 459	111 646	69 514
Likvida medel vid periodens slut	126 283	84 681	126 283	84 681

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01	2024-01-01	2025-04-01	2024-04-01
	- 2025-06-30	- 2024-06-30	- 2025-06-30	- 2024-06-30
Nettoomsättning	562	620	175	310
Administrationskostnader	-1 223	-1 188	-493	-579
Rörelseresultat	-661	-569	-318	-269
Finansiella poster	2	6	1	3
Periodens resultat	-659	-563	-317	-266

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-06-30	2024-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Övriga kortfristiga fordringar	572	617
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	50 023	54 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 246	2 160
Likvida medel	1 349	143
Summa omsättningstillgångar	53 190	57 687
SUMMA TILLGÅNGAR	290 233	294 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	260 939	261 598
Eget kapital	265 574	266 233
Leverantörsskulder	888	91
Övriga kortfristiga skulder	-	25
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	23 343	28 140
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	428	241
Summa kortfristiga skulder	24 659	28 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	290 233	294 730

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 28 augusti 2025.

Stockholm den 28 augusti 2025
Preservium Property AB

Robin Englén
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

John Malmström
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-11-17	Delårsrapport Q3 2025
2026-02-26	Bokslutskommuniké 2025
2026-04-16	Årsstämma

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