



Delårsrapport
Q3 2025

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2025

- Koncernens intäkter uppgick till 57 775 (57 265) TSEK
- Driftnetto uppgick till 49 918 (51 059) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 48 744 (31 938) TSEK

KVARTALET JULI - SEPTEMBER 2025

- Koncernens intäkter uppgick till 19 150 (19 047) TSEK
- Driftnetto uppgick till 17 284 (17 647) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 9 263 (11 408) TSEK

PRESERVIUM PROPERTY AB I KORTHET

Preservium Property AB (org. nr 559323–9733) är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter, Vinkelhagen 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 samt certifierade i enlighet med BREEAM In-Use.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under periodens.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har under perioden utvecklats i linje med plan. Periodens resultat har påverkats av något högre fastighetskostnader jämfört med motsvarande period föregående år. Detta är främst hänförligt till planerat inre underhåll av Regionarkivets lokaler och bedöms vara av engångskaraktär.

För att stärka bolagets position inför kommande refinansiering har flera proaktiva åtgärder vidtagits. Sedan våren 2023 har bolaget genom ansamlade vinstmedel byggt upp en likviditetsreserv som möjliggör för bolaget att anpassa kapitalstrukturen efter ett ränteläge som får antas annorlunda från det nollränteläge som rådde vid tidpunkten för när nuvarande finansiering trädde i kraft.

Bolaget har dessutom arbetat intensivt med att stärka sin gröna profil, vilket validerats genom erhållna miljöcertifieringar och en konstaterad full förenlighet med EU:s taxonomi. Sedan hösten 2021 har energiförbrukningen i fastighetsportföljen reducerats med cirka 30 procent, vilket haft positiv påverkan på fastighetsportföljens intjäning och fastighetsvärde.

Bolaget ser med tillförsikt på periodens marknadsutveckling och anser sig sammantaget vara väl positionerat i refinansieringsprocessen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	57 775	57 265	19 150	19 047
Driftnetto	49 918	51 059	17 284	17 647
Förvaltningsresultat	31 065	32 116	11 075	11 408
Periodens resultat	48 744	31 938	9 263	11 408
Resultat per aktie, SEK	10,52	6,89	2,00	2,46
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, %	86,40	89,16	90,25	92,65
Avkastning på eget kapital, %	19,47	15,05	10,48	15,56
Räntetäckningsgrad, ggr	2,85	2,91	2,96	3,01
Soliditet, %	24,06	21,26	24,06	21,26
Belåningsgrad, %	78,67	81,27	78,67	81,27
Nettobelåningsgrad, %	68,01	73,33	68,01	73,33
NRV per aktie, SEK	82,04	65,65	82,04	65,65
Fastigheternas direktavkastning, %	4,96	5,24	5,15	5,43

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 17 338 (17 338) 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 221 (238) 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 september 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 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	57 775	57 265	19 150	19 047
Övriga intäkter	16	16	-	-
Drift- och underhållskostnader	-7 520	-5 904	-1 725	-1 294
Fastighetsskatt	-353	-318	-141	-106
Driftnetto	49 918	51 059	17 284	17 647
Administrationskostnader	-2 226	-2 144	-731	-734
Finansiella intäkter	1 718	1 490	661	634
Finansiella kostnader	-18 345	-18 289	-6 139	-6 139
Förvaltningsresultat	31 065	32 116	11 075	11 408
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	26 496	-172	-45	-
Resultat före skatt	57 561	31 944	11 030	11 408
Aktuell skatt ¹⁾	-3 150	-6	-1 197	-
Uppskjuten skatt	-5 667	-	-570	-
Periodens resultat	48 744	31 938	9 263	11 408
Resultat per aktie, SEK	10,52	6,89	2,00	2,46
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

2025-09-30

2024-12-31

Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 343 000	1 316 000
Summa anläggningstillgångar	1 343 000	1 316 000
Hysesfordringar	66	65
Övriga kortfristiga fordringar	1 245	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	983	1 375
Likvida medel	143 080	96 087
Summa omsättningstillgångar	145 374	99 180
SUMMA TILLGÅNGAR	1 488 374	1 415 180
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	353 538	304 794
Totalt eget kapital	358 173	309 429
Uppskjuten skatteskuld	22 065	16 397
Upplåning	1 055 179	1 054 229
Långfristiga skulder	1 077 244	1 070 626
Leverantörsskulder	482	1 260
Skatteskulder	6 587	5 656
Övriga kortfristiga skulder	0	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 888	28 185
Summa kortfristiga skulder	52 957	35 125
Summa skulder	1 130 201	1 105 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 488 374	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	-	-	48 744	48 744
Summa totalresultat	-	-	48 744	48 744
Utgående eget kapital 2025-09-30	4 635	429 755	-76 217	358 173

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01 - 2025-09-30	2024-01-01 - 2024-09-30	2025-07-01 - 2025-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30
Förvaltningsresultat	31 065	32 116	11 075	11 408
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	951	951	317	317
Betald/Erhållen skatt	-2 217	88	-439	-113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	29 799	33 155	10 953	11 612
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning av kundfordringar	0	49	1	127
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	798	478	1 223	557
Ökning av leverantörsskulder	-779	-1 486	-1 234	367
Ökning av övriga kortfristiga skulder	17 679	15 788	5 899	5 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 497	47 984	16 842	18 590
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-504	-172	-45	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-504	-172	-45	-
Periodens kassaflöde	46 993	47 812	16 797	18 590
Likvida medel vid periodens början	96 087	55 459	126 283	84 681
Likvida medel vid periodens slut	143 080	103 271	143 080	103 271

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01	2024-01-01	2025-07-01	2024-07-01
	- 2025-09-30	- 2024-09-30	- 2025-09-30	- 2024-09-30
Nettoomsättning	830	929	268	310
Administrationskostnader	-1 846	-1 858	-623	-670
Rörelseresultat	-1 016	-929	-355	-360
Finansiella poster	4	8	2	2
Periodens resultat	-1 012	-921	-353	-358

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-09-30	2024-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Övriga kortfristiga fordringar	455	617
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	30 023	54 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	742	2 160
Likvida medel	835	143
Summa omsättningstillgångar	32 055	57 687
SUMMA TILLGÅNGAR	269 098	294 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	260 586	261 598
Eget kapital	265 221	266 233
Leverantörsskulder	40	91
Övriga kortfristiga skulder	31	25
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	3 343	28 140
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	463	241
Summa kortfristiga skulder	3 877	28 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	269 098	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.

Delårsrapporten för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 27 november 2025.

Stockholm den 27 november 2025
Preservium Property AB

Robin Englén
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

John Malmström
Verkställande direktör

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

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