



Bokslutskommuniké

2025

PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2025

- Koncernens intäkter uppgick till 77 408 (76 395) TSEK
- Driftnetto uppgick till 67 228 (67 050) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 90 105 (42 495) TSEK

KVARTALET OKTOBER - DECEMBER 2025

- Koncernens intäkter uppgick till 19 634 (19 131) TSEK
- Driftnetto uppgick till 17 311 (15 990) TSEK
- Periodens resultat uppgick till 39 594 (10 556) TSEK

PRESERVIVM 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 HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

ORDFÖRANDES KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har under perioden utvecklats i linje med plan. Vi ser en positiv utveckling av värdet på bolagets fastigheter, värdeutvecklingen har delvis drivits av indexjusterade hyror och färdigställandet av energiprojektet i Täby men även av återhämtningen på marknaden för tillgångsslaget. Periodens resultat har även påverkats av något högre fastighetskostnader jämfört med motsvarande period föregående år. Detta är främst hänförligt till planerat inre underhåll av Regionarkivets lokaler som bedöms vara av engångskaraktär.

För att stärka bolagets position inför kommande refinansiering har flera proaktiva åtgärder vidtagits. Sedan våren 2023 har bolaget byggt upp en likviditetsreserv som möjliggör för bolaget att anpassa kapitalstrukturen efter ett förändrat ränteläge.

Bolaget har även 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 har en positiv syn på den fortsatta utvecklingen på marknaden och bedömer att det står väl rustat inför den kommande refinansieringsprocessen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>Belopp i TSEK om inget annat anges</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	77 408	76 395	19 634	19 131
Driftnetto	67 228	67 050	17 311	15 990
Förvaltningsresultat	42 090	41 938	11 026	9 821
Periodens resultat	90 105	42 495	39 594	10 556
Resultat per aktie, SEK	19,44	9,17	8,54	2,28
Marknadsvärde fastigheterna	1 389 000	1 316 000	1 389 000	1 316 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Överskottsgrad, %	86,85	87,77	88,17	83,59
Avkastning på eget kapital, %	25,42	14,75	41,80	13,88
Räntetäckningsgrad, ggr	2,89	2,88	2,99	2,78
Soliditet, %	26,17	21,86	26,17	21,86
Belåningsgrad, %	76,06	80,28	76,06	80,28
Nettobelåningsgrad, %	66,38	72,98	66,38	72,98
NRV per aktie, SEK	93,63	70,30	93,63	70,30
Fastigheternas direktavkastning, %	4,84	5,09	4,99	4,86

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 1 389 000 (1 316 000) TSEK.

FINANSIERING

Koncernen har ett amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfallodatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden kopplat till lånet uppgick till 23 032 (23 032) TSEK.

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 %. Indexuppräknings sker årligen per första januari.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 215 (236) 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 31 december 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 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	77 408	76 395	19 634	19 131
Övriga intäkter	16	17	-	-
Drift- och underhållskostnader	-9 726	-8 938	-2 205	-3 035
Fastighetsskatt	-470	-424	-118	-106
Driftnetto	67 228	67 050	17 311	15 990
Administrationskostnader	-3 071	-2 913	-845	-769
Finansiella intäkter	2 290	2 104	572	614
Finansiella kostnader	-24 357	-24 303	-6 012	-6 014
Förvaltningsresultat	42 090	41 938	11 026	9 821
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	70 612	15 828	44 117	16 000
Resultat före skatt	112 702	57 766	55 142	25 821
Aktuell skatt	-4 544	-4 296	-2 593	-4 290
Uppskjuten skatt	-18 053	-10 975	-12 956	-10 975
Periodens resultat	90 105	42 495	39 594	10 556
Resultat per aktie, SEK	19,44	9,17	8,54	2,28
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 635	4 635	4 635	4 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusentals kronor, TSEK

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 389 000	1 316 000
Summa anläggningstillgångar	1 389 000	1 316 000
Hysesfordringar	-	65
Övriga kortfristiga fordringar	1 949	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 075	1 375
Likvida medel	133 929	96 087
Summa omsättningstillgångar	137 953	99 180
SUMMA TILLGÅNGAR	1 526 953	1 415 180
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	394 899	304 794
Totalt eget kapital	399 534	309 429
Uppskjuten skatteskuld	34 451	16 397
Upplåning	-	1 054 229
Långfristiga skulder	34 451	1 070 626
Upplåning	1 055 496	-
Leverantörsskulder	2 267	1 260
Skatteskulder	7 503	5 656
Övriga kortfristiga skulder	4	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 698	28 185
Summa kortfristiga skulder	1 092 968	35 125
Summa skulder	1 127 419	1 105 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 526 953	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	-	-	90 105	90 105
Summa totalresultat	-	-	90 105	90 105
Utgående eget kapital 2025-12-31	4 635	429 755	-34 856	399 534

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31	2025-10-01 - 2025-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31
Förvaltningsresultat	42 090	41 938	11 026	9 821
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	1 268	1 268	317	317
Betald/Erhållen skatt	-2 697	-25	-479	-112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	40 661	43 181	10 863	10 026
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Förändring av kundfordringar	66	-8	66	-58
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-997	-181	-1 795	-659
Förändring av leverantörsskulder	1 007	-979	-1 784	507
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-507	-1 213	-18 187	-17 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 230	40 800	-7 268	-7 184
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 388	-172	-1 883	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-2 388	-172	-1 883	-
Periodens kassaflöde	37 842	40 628	-9 151	-7 184
Likvida medel vid periodens början	96 087	55 459	143 080	103 271
Likvida medel vid periodens slut	133 929	96 087	133 929	96 087

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-01-01	2024-01-01	2025-10-01	2024-10-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Nettoomsättning	1 548	1 334	387	405
Administrationskostnader	-2 886	-2 599	-709	-741
Rörelseresultat	-1 338	-1 265	-322	-336
Finansiella poster	566	536	563	528
Resultat efter finansiella poster	-772	-729	241	192
Bokslutsdispositioner	1 339	1 265	1 339	1 265
Periodens resultat	567	537	1 580	1 457

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, TSEK</i>	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	237 043	237 043
Summa anläggningstillgångar	237 043	237 043
Övriga kortfristiga fordringar	566	617
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	31 794	54 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 411	2 160
Likvida medel	793	143
Summa omsättningstillgångar	34 564	57 687
SUMMA TILLGÅNGAR	271 607	294 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 635	4 635
Fritt eget kapital	262 165	261 598
Eget kapital	266 800	266 233
Leverantörsskulder	562	91
Övriga kortfristiga skulder	-	25
Kortfristiga skulder hos koncernbolag	3 815	28 140
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	430	241
Summa kortfristiga skulder	4 807	28 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	271 607	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.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande samt fullmaktsformulär kommer senast den 26 mars 2026 finns tillgängliga hos bolaget, Preservium Property AB adress c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Stockholm, på bolagets webbplats www.preserviumproperty.se samt sändas 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 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.

Bokslutskommunikén för Preservium Property AB godkändes av styrelsen den 26 februari 2026.

Stockholm den 26 februari 2026
Preservium Property AB

Robin Englén
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-04-16	Årsstämma
2026-05-21	Delårsrapport Q1 2026

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, tf 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