

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2022-05-01 - 2022-12-31

för

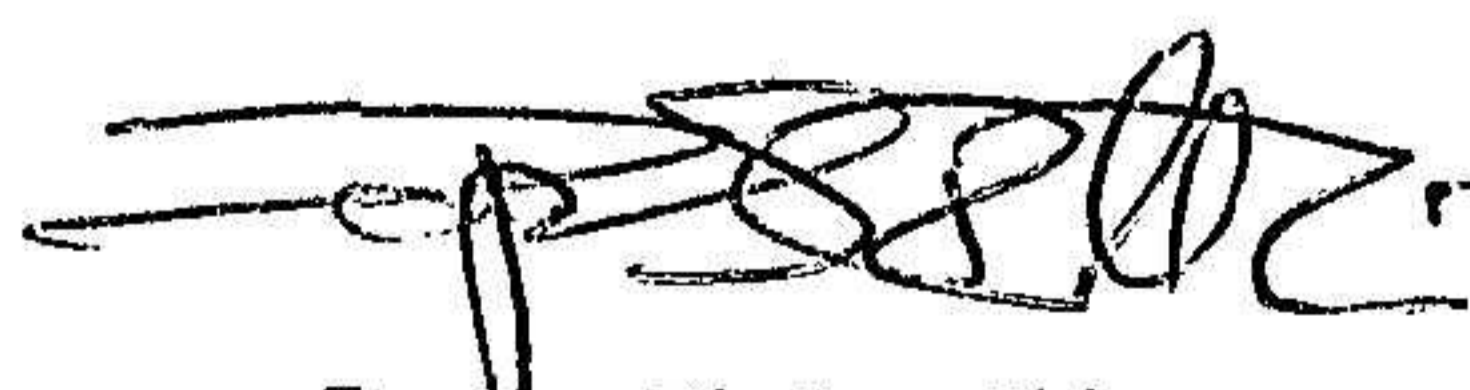
Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens förändring av eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets förändring av eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper och noter	16

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 29 maj 2023. Stämman beslutade tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 29 maj 2023



Topias Riuttamäki  
Verkställande direktör

# ÅRSREDOVISNING

## OCH KONCERNREDOVISNING

2022-05-01 - 2022-12-31

för

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens förändring av eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets förändring av eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper och noter	16

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR PRESERVIA HOLDING AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

##### Koncernen

Preservia Holding AB (publ) registrerades 22 maj 2019 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fastighetsbolag, förvaltning av lös och fast egendom, samt därmed förenlig verksamhet. Den 13 mars 2020 noterades bolagets preferensaktier med ISIN-kod SE0013486099 på NGM Nordic SME, aktiens kortnamn är PHOL PREF.

##### Om Preservia

Preservia är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkterna genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter.

Mer information om bolaget finns på [www.preservia.se](http://www.preservia.se).

#### Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2022	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, kSEK	10	81	-	-
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-4 583	-4 114	-9 182	-35 200
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-2 074	-1 760	-11 740	-34 637
Balansomslutning, kSEK	101 802	100 588	99 162	132 852
Soliditet, % <sup>1)</sup>	78,1%	81,1%	84,0%	88,7%
Medelantal anställda, st	3	3	2	1

1) Eget kapital / Balansomslutning

#### Omsättning, resultat och ställning - översikt (Moderbolaget)

	2022	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, kSEK	-	-	-	-
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-292	593	-545	-446
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-19 818	949	3 275	-53 021
Balansomslutning, kSEK	165 489	105 819	104 646	100 111
Soliditet, % <sup>1)</sup>	51,0%	98,5%	98,7%	99,9%
Medelantal anställda, st	0	0	0	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

### Resultat & Ställning

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -2,1 MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen.

Per balansdagen uppgick likvida medel till 6,8 MSEK. Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med uppskattade kommande inbetalningar bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna. Bolagets huvudsakliga fokus närmaste åren är att realisera värdet i Bålsta-projektet och skapa likviditet för att möjliggöra utdelning i bolagets preferensaktier. För mer information om förändringar i koncernens balansräkning se stycke om *Organisation och finansiering*.

### Ägarförhållanden

Preservia Holding AB (publ) ägs per balansdagen till största del av Topias Riuttamäki och David Madeling via bolag.

Ägare över 10%	Antal aktier	Aktieslag	Röstandel
Bondbönan Invest AB	712 500	Stam	45,96%
TT Capital AB	712 500	Stam	45,96%

Bolaget har totalt 1 500 000 stamaktier med 1 röst vardera och totalt 500 000 preferensaktier med 0,1 röst vardera.

### Transaktioner med närstående

Alla transaktioner med delägare och deras närstående som förekommer upphandlas med marknadsmässiga villkor. För närmare information om periodens närståendetransaktioner se not 26.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i koncernens verksamhet kan generellt delas in i operationella risker relaterade till affärsverksamheten och risker relaterade till finansieringsverksamheten. Riskerna relaterade till finansieringsverksamheten är framgent mer begränsade jämfört med de historiska riskerna, tack vare den åtgärdsplanen som ledningen genomförde tidigare år. Framöver förknippas de finansiella riskerna framför allt med bolagets likviditet, dvs. att ha tillräckligt med likviditet för att möjliggöra nya affärer.

Bolagets största tillgång, fordran på Preservia Bålsta Holding, är förknippad med en risk gällande Bålsta-projektet, som ska möjliggöra Preservia Holdings amortering av sin skuld. Trots att projektet är långt gånget och uppnått 100% uthyrningsgrad, så är det fortfarande inte avslutat och slutlikvid från projektet inte säkrat eller betalt till bolaget. Riskerna i projektet kan komma att få en direkt effekt på bolagets möjligheter att återinvestera intäkterna i nya projekt, samt att dela ut vinster till aktieägarna.

På grund av ovan nämnda risker, som ligger utanför bolagets kontroll, är det viktigt för bolagets långsiktiga överlevnad att inte ha någon förfallodag på dess preferensaktier. Det ger bolaget nödvändigt handlingsutrymme att styra utdelningarna i mån av de likvida medel och nya investeringsmöjligheter som finns tillgängliga från en tid till en annan. Den nuvarande strukturen med preferensaktier minskar bolagets finansiella risker avsevärt samt möjliggör långsiktigt värdebyggande.

### Miljöinformation som är viktig för bedömningen av bolagets ställning och resultat

Någon tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken bedrivs inte. Koncernens bedömning är att verksamheten inte har någon väsentlig miljöpåverkan. Trots det ses koncernens miljöarbete och miljöpolicy fortlöpande över. Enligt koncernens miljöpolicy ska ett aktivt miljöarbete bedrivas, med syfte att ständigt förbättra miljön på ett ekonomiskt och affärsmässigt försvarbart sätt, med övertygelse om att detta leder till ett attraktivare företag för både medarbete, kunder, leverantörer och aktieägare.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

## Väsentliga händelser under året

### Projektbolag

Preservia Bålsta Holding såldes från Preservia Hyresfastigheter till Preservia Holding under räkenskapsåret. Försäljningen skedde mot revers och köpeskillingen baseras på en extern oberoende värdering som bolaget låtit ta fram. Projektet har uppnått 100% försäljningsgrad och löper enligt plan, planerat projektavslut under 2023.

Resultateffekten av hela projektet beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

### Stämmobeslut

På bolagsstämman den 27 oktober 2022 togs beslut om att anta ny bolagsordning samt att ändra räkenskapsåret till kalenderår. Detta görs av praktiska och bokföringsmässiga skäl. En följd av detta är att bolaget under räkenskapsåret valt att inte publicera någon delårsrapport för perioden maj 2022 - oktober 2022, utan istället direkt publicera perioden maj 2022 - december 2022. Bolagsledningen är av uppfattningen att delårsrapporten för perioden maj 2022 - oktober 2022 blir överflödig med anledning av det ändrade räkenskapsåret. Bolaget avger därför en årsredovisning för en förkortad period som omfattar 8 månader. Inga jämförelsetal har räknats om i årsredovisningen och viss bristande jämförbarhet finns därför mellan de två senaste räkenskapsåren.

Stämman beslutade dessutom att fastställa den framlagda resultaträkningen och balansräkningen, att resultatet balanseras i ny räkning samt att styrelsen och VD:n beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

### Framtidsutsikter

Fokus i Preservia Holding-koncernen ligger framgent i att färdigställa Bålsta-projektet tillsammans med Scandinavian Property Group (SPG) inom den planerade tidsramen. När slutlikviden från Bålsta-projektet har landat på bolagets bankkonto, kommer bolaget ha möjlighet till utdelningar men samtidigt behöva göra nya investeringar för att skapa värde och framtida utdelningsmöjligheter utöver den för tillfället disponibla kassan. Dessa investeringar kan göras antingen under Preservia Hyresfastigheter, eller via Preservia Holding. Hur investeringarna struktureras kommer inte påverka preferensaktieägarnas rättigheter eller möjligheter till utdelningar.

### Väsentliga händelser efter balansdagen

Världsekonomin har under våren präglats av osäkerhet och oro i form av materialbrist, bristande leveranskedjor samt hög inflation. Detta har självklart en effekt på fastighetsbranschen, och vi bevakar situationen noga. Än så länge har Preservias projekt inte drabbats av situationen och vi har vid skrivande stund inga indikationer om att väsentliga avvikelser i leveranstider eller produktionspriser skulle drabba våra projekt.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

*Fortsatt drift*

Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Den befintliga kassan i kombination med befintlig kreditfacilitet kommer att täcka bolagets kostnader under det kommande året.

**Förslag till vinstdisposition (SEK)**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	103 610 389
Årets resultat	-19 817 885
	<u>83 792 504</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	83 792 504
	<u>83 792 504</u>

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-05-01 2022-12-31	2021-05-01 2022-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	6	10	81
Övriga rörelseintäkter	6	1	-5
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>11</b>	<b>76</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-3 248	-2 866
Personalkostnader	8	-1 246	-2 431
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av omsättningstillgångar	9	-100	1 107
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 583</b>	<b>-4 114</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	11	4 114	4 081
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12	-	261
Finansiella kostnader	13	-1 605	-1 988
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 074</b>	<b>-1 760</b>
Skatt på årets resultat	14	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 074</b>	<b>-1 760</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

Årets resultat	-2 074	-1 760
Årets övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-2 074</b>	<b>-1 760</b>

### Årets totalresultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	-2 074	-1 760
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT 2)</b>	<b>-2 074</b>	<b>-1 760</b>

2) Inget övrigt totalresultat finns att fördela mellan moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande

### Resultat per stamaktie och aktiedata

Antal stamaktier per balansdag, st <sup>1)</sup>	22	1 500 000	1 500 000
Resultat per stamaktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK <sup>1)</sup>	22	-1,38	-1,17

1) Inga potentiella aktier som ger upphov till utspädningseffekt finns i koncernen. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB har per bokslutsdatum registrerade preferensaktier där minoritetsägarna endast har rätt till utdelning på investerat kapital med en årlig ränta om 6,5% som utbetalas per kvartal.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-12-31	2022-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	16	92 655	96 449
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 814	1 535
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 469</b>	<b>97 984</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 469</b>	<b>97 984</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	18	315	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	230	90
		<b>545</b>	<b>378</b>
Likvida medel	20	6 788	2 226
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 333</b>	<b>2 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 802</b>	<b>100 588</b>

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-12-31	2022-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
Aktiekapital		667	667
Övrigt tillskjutet kapital		152 408	152 408
Annat Eget kapital, inklusive årets resultat		-90 867	-86 631
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>62 208</b>	<b>66 444</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		17 292	15 130
<b>Summa eget kapital</b>		<b>79 500</b>	<b>81 574</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		15 000	10 000
Övriga långfristiga skulder		7 000	7 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	23	<b>22 000</b>	<b>17 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	23	-	1 150
Leverantörsskulder		1	177
Övriga kortfristiga skulder		1	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	300	623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>302</b>	<b>2 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 802</b>	<b>100 588</b>

## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget Kapital inklusive årets resultat		
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2021</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-81 166</b>	<b>11 425</b>	<b>83 334</b>
Årets resultat			-1 760	-	-1 760
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>					
Ägarförändringar i koncernen			-3 705	3 705	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 705</b>	<b>3 705</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital per 30 april 2022</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-86 631</b>	<b>15 130</b>	<b>81 574</b>
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2022</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-86 631</b>	<b>15 130</b>	<b>81 574</b>
Årets resultat			-2 074	-	-2 074
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>					
Ägarförändringar i koncernen			-2 162	2 162	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 162</b>	<b>2 162</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2022</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-90 867</b>	<b>17 292</b>	<b>79 500</b>

### Preservia Holding AB

I moderbolaget Preservia Holding finns 1 500 000 stamaktier med en (1) röst per stamaktie och 500 000 st preferensaktier med en tiondels (0.1) röst per preferensaktie. Dessa preferensaktier har rätt till utdelning upp till ett belopp om 152.574.674kr.

Efter att sådan utdelning har skett till sitt fulla belopp ska ytterligare utdelning ej ske till preferensaktieägarna. Bolaget äger inte rätt att dela ut några medel till andra aktieägare innan utdelning till preferensaktieägarna har skett.

### Preservia Fastigheter AB

I koncernbolaget Preservia Fastigheter AB finns 500 stamaktier med en (1) röst per stamaktie och 1 000 preferensaktier med en tiondels (0.1) röst per preferensaktie. Preferensaktierna ska äga företräde framför stamaktier till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar. Sådan utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till maximalt 152.574.674kr.

**Preservia Holding AB (publ)**  
**559206-5972****Årsredovisning 2022****Preservia Hyresfastigheter AB**

I dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter AB finns 4 aktieslag:

- 1) Stamaktier med ett röstvärde om en (1) röst per aktie, med totalt 5 000 000 stamaktier
- 2) Stamaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 14 683 141 stamaktier serie B
- 3) Preferensaktier serie A, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 447 118 preferensaktier serie A
- 4) Preferensaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 12 831 preferensaktier serie B

**Aktiernas inbördes företräde**

Ägare till preferensaktier serie A äger företräde framför stamaktier, stamaktier serie B samt preferensaktier serie B till bolagets utdelningsbara medel med antingen;

- 1) 10 kr årligen per preferensaktie
- 2) Om utdelning inte beslutas så ackumuleras rätten till de 10 kr per preferensaktie till efterföljande år
- 3) Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie efter 2022-01-01

När all löpande preferens och ackumulerad preferens serie A är utbetalt till ägare av preferensaktier serie A, ska preferensaktier serie B ska äga företräde framför stamaktie och stamaktie serie B till bolagets utdelningsbara medel upp till maximalt 152.574.674 kr

**Vid likvidering**

Om Preservia Hyresfastigheter AB likvideras, ska bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning

- 1) i första hand ska utbetalning ske av löpande preferens och ackumulerad preferens till innehavarna av preferensaktie serie A
- 2) därefter ska utbetalning upp till maximalt 152.574.674kr ske till innehavare av preferensaktie serie B
- 3) därefter ska ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) utbetalas på varje preferensaktie serie A
- 4) därefter ska ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) utbetalas på varje stamaktie, stamaktie serie B och preferensaktie serie B
- 5) återstående tillgångar ska därefter utskiftas till stamaktier och stamaktier serie B

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>KONCERNENS</b>	Not	2022-05-01	2021-05-01
<b>KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)</b>		2022-12-31	2022-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-4 583	-4 114
Erhållen utdelning		7 908	-
Erlagd ränta m.m.		-1 642	-1 842
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 683</b>	<b>-5 956</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-316	-68
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-176	77
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 350	-36
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-1 842</b>	<b>-27</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-159</b>	<b>-5 983</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-279	-1 532
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		-	261
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-279</b>	<b>-1 271</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		15 000	5 000
Amortering lån		-10 000	-2 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 000</b>	<b>3 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>4 562</b>	<b>-4 254</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 226</b>	<b>6 480</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>6 788</b>	<b>2 226</b>

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>MODERBOLAGETS</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING (kSEK)</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-292	-477
Nedskrivningar av omsättningstillgångar	9	-	1 070
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-292</b>	<b>593</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-19 491	421
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12	-	261
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-35	-326
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 818</b>	<b>949</b>
Skatt på årets resultat	14	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-19 818</b>	<b>949</b>
<b>TOTALRESULTAT (kSEK)</b>			
Årets resultat		-19 818	949
Årets övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-19 818</b>	<b>949</b>

2023071419171

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	103 196	96 666
Fordringar hos koncernföretag	17	59 785	6 353
Andelar i intresseföretag	16	550	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 814	1 535
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 345</b>	<b>104 554</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 345</b>	<b>104 554</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	18	-	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	52	-
		<b>52</b>	<b>150</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>20</b>	<b>92</b>	<b>1 115</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>144</b>	<b>1 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>165 489</b>	<b>105 819</b>

2023071419172

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		667	667
		<b>667</b>	<b>667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		152 407	152 407
Balanserat resultat		-48 797	-49 746
Årets resultat		-19 818	949
		<b>83 792</b>	<b>103 610</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>84 459</b>	<b>104 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		80 929	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	23	<b>80 929</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	23	-	1 150
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	100	391
		<b>101</b>	<b>1 542</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 489</b>	<b>105 819</b>

2023071419173

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt bundet kapital	Uppskrivnings fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2021</b>	667	-	-	99 386	3 275	103 328
Omföring enligt vinstdisposition				3 275	-3 275	-
Årets resultat					949	949
<b>Utgående eget kapital per 30 april 2022</b>	667	-	-	102 661	949	104 277
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2022</b>	667	-	-	102 661	949	104 277
Omföring enligt vinstdisposition				949	-949	-
Årets resultat					-19 818	-19 818
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2022</b>	667	-	-	103 610	-19 818	84 459

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

<b>MODERBOLAGETS</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01</b>	<b>2021-05-01</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-292	593
Erlagd ränta		-72	-80
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-364</b>	<b>513</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-52	-150
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 255	-22
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-1 307</b>	<b>-172</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 671</b>	<b>341</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av koncernföretag		-	-25
Amortering lån från koncernföretag		427	1 622
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-829	-1 532
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		-	261
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-402</b>	<b>326</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån från koncernföretag		1 050	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 050</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 023</b>	<b>667</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 115</b>	<b>448</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20</b>	<b>92</b>	<b>1 115</b>

2023071419175

---

## NOTER TILL KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

---

### Not 1 Allmän information

Preservia Holding AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är; Vasagatan 7, 111 20 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören har den 28 april 2023 godkänt denna koncern- och årsredovisning för utfärdande.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper tillämpas konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### Grund för rapporternas upprättande

Alla belopp uttrycks i KSEK där ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Funktionell valuta för koncernen inkluderat moderföretag och samtliga svenska dotterföretag är svenska kronor, SEK. Resultaträkningen är uppställd i kostnadsslag. Samtliga tillgångar, avsättningar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, om inget annat anges.

#### Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och antaganden. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Förändringar i uppskattningarna redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar vid varje balansdag i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att utnyttjas under kommande perioder. Detta bygger på uppskattningar om framtida lönsamhet. Om dessa uppskattningar ändras kan det medföra minskade uppskjutna skattefordringar under kommande perioder för tillgångar som för närvarande redovisas i koncernens balansräkning.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål beskrivs i not 4.

#### IFRS 16 Leasingavtal

Styrelsen har gått igenom och utvärderat koncernens leasingavtal och kommit fram till att det bara finns ett väsentligt sådant som avser kontorslokaler hos 7A Sevena AB. Kontraktet omfattar en månadskostnad om 19 800 kronor med en uppsägningstid på 3 månader. Styrelsen har gjort bedömningen att även om man affärsmässigt tänker sig att förlänga avtalet löpande i 3-5 år så blir slutsatsen att detta ändå inte utgör några väsentliga belopp i koncernen varvid man inte har justerat för någon nyttjanderättstillgång/leasingkulld i koncernredovisningen.

**Koncernredovisning**

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

*Intresseföretag*

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat och övrigt totalresultat. Detta justeras när så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper. Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernens och dess intresseföretag elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall realiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

*Konsolideringsmetod*

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder.

Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar och skulder. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden redovisas skillnaden som goodwill. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen, inklusive villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – det vill säga förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

**Intäktsredovisning**

Förvaltningsfastigheter som tidigare genererat intäkter har avyttrats innan räkenskapsåret, varför inga intäktsrelaterade balansposter återfinns i utgående balans per 2022-12-31.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Finansiella kostnader består av räntekostnader på räntebärande skulder. Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

**Aktuell och uppskjuten skatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Koncernen är för närvarande endast verksam i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan räntebärande fordringar, övriga fordringar, kundfordringar samt likvida medel. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:

Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av instrumenten vid den första redovisningen och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Koncernen har instrument i följande kategorier:

*(a) Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Kassa och bank i balansräkningen. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

*(b) Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:*

Koncernens leverantörsskulder och låneskulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och låneskulder klassificeras i kategorin övriga finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Låneskulder klassificeras som övriga finansiella skulder vilket innebär att de redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

*Nedskrivningar finansiella instrument*

En reservering för värdeminskning av fordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reservering för sannolika osäkra fordringar görs utifrån en individuell bedömning av varje motpart baserat på betalningsförmåga, förväntad framtida risk samt värdet på erhållen säkerhet. Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. När en fordran inte kan drivas in, skrivs den bort mot värdeminskningsskontot för fordringar. Nedskrivningar redovisas som externa kostnader i resultaträkningen. Återvinning av belopp som tidigare har skrivits bort reducerar externa kostnaderna i resultaträkningen.

**Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utnyttjade checkräkningskrediter redovisas som upplåning bland Kortfristiga skulder i balansräkningen.

**Leverantörsskulder och andra skulder**

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

**Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. För mer information se avsnitt om eget kapital för koncernen samt not 24 för information om preferensaktier.

**Avsättningar***Klassificering m.m.*

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av

pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

#### Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

#### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### Leasing

Moderbolaget redovisar operationell leasing som en rörelsekostnad i den period som leasingen avser.

## Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering

### Finansiella risker

#### Likviditetsrisk

Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar. Bolaget hanterar risken genom att löpande prognosticera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid. Vid avlämnandet av denna rapport har likviditet säkrats för den kommande 12 månadersperioden i enlighet med vad som angivits under avsnitt om fortsatt drift.

#### Finansieringsrisk

Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering. Bolaget hanterar risken genom att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Därtill håller bolaget kontinuerligt en dialog med nuvarande och påtänkta kommande kreditgivare.

#### Ränterisk

Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Inför varje finansiering vägs risken för ränteförändring in i kalkylen.

#### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det finns inga garantier att Preservia Holdings motparter kan uppfylla sina åtaganden.

### Operativa risker

#### Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Preservia Holding verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Holding är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom det är Bolagets främsta geografiska marknad. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka och antalet potentiella köpare begränsas

*Konkurrens*

Preservia Holding verkar i bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia Holding kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudanden på marknaden.

*Kommersiell risk*

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva mark, utveckla nyproducerade bostads- och hyresrättsfastigheter, samt i framtiden även äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya projekt. Då intäkter primärt genereras vid avyttring av färdigställda projekt föreligger en risk att Bolaget förvärvar mark och påbörjar projekt som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad i hyresrättsprojekt, låg försäljningsgrad i bostadsrättsprojekt eller att köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens

*Geografiska risker*

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader där Bolaget avser att verka.

*Beroende av lagar, tillstånd och beslut*

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dess regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsetts krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

*Beroende av nyckelpersoner*

Bolagets och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens.

**Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

Ledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

*(a) Bedömning av osäkra fordringar*

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

*(b) Intressebolag*

Ledningen har ändrat uppskattning och bedömning avseende tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag. Tidigare har undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB konsoliderats i koncernredovisningen där majoriteten av tillgångarna har utgjorts av förvaltningsfastigheter. Numera klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen.

Nuvarande värdering av bolagets tillgångar i form av intressebolag förutsätter att den affärsplan som finns kommer att realiseras. Ledningen bedömer att sannolikheten är god att genomföra affärsplanen. Utifrån denna bedömning föreligger därmed inget nedskrivningsbehov enligt de nedskrivningsprövningar som genomförts av bolagets värde på aktier i intressebolag.

*(c) Nedskrivningsprövning övriga tillgångar*

Ledningen granskar de redovisade värdena på sina tillgångar för att avgöra om det finns några indikationer på att dessa tillgångar behöver skrivas ned. När dessa bedömningar görs allokteras tillgångar som inte genererar eget kassaflöde till en lämplig kassagenererande enhet. Ledningen ska göra vissa antaganden vid värdering av tillgångarna, inklusive tidpunkt och värde för kassaflöden som ska genereras genom tillgångarna. Det uppskattade framtida kassaflödet baseras på rimliga antaganden vilka representerar ledningens bästa uppskattning av de ekonomiska förutsättningar som kommer att föreligga under tillgångens återstående livslängd, och baseras på senaste finansiella plan som godkänts av ledningen. På grund av denna subjektivitet kommer dessa uppskattningar sannolikt att avvika från framtida faktiska verksamhetsresultat och kassaflöden, och alla sådana avvikelser kan medföra en nedskrivning under kommande perioder.

*(d) Fortsatt drift*

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning till fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur har det genomförts en åtgärdsplan där bland annat obligationslånen konverterades till aktier. Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften.

**Not 5 Rörelsesegment**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernledningens rapportering för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut utförs på koncernnivå respektive bolagsnivå. Ingen annan indelning görs idag. Preservia uppfyller kraven för sammanslagning till ett segment enligt IFRS 8 punkt 12, då:

- a) Alla bolagen har likartade ekonomiska egenskaper.
- b) Alla bolagen säljer samma tjänster d.v.s. projektering och förvaltning av fastigheter.
- c) Alla bolagen säljer sina tjänster på likartat sätt. Vi arbetar i huvudsak med 3 typer av uppdrag: resursuppdrag, projektåtagande och förvaltningsåtaganden.
- d) Alla bolagen kan arbeta mot alla kundkategorier.

Ingen kund står för 10 % eller mer av koncernens omsättning.

Rapportering uppdelat på segment ingår därför inte i koncernens finansiella rapporter.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

## Not 6 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m.

	Moderbolaget	
	2022	2021/2022
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	0%	0%

## Not 7 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Grant Thornton Sweden AB - Revisionsuppdraget	421	394	176	187
<b>Summa</b>	<b>421</b>	<b>394</b>	<b>176</b>	<b>187</b>

Med revisionsuppdraget avses arvode för den lagstadgade revisionen, d.v.s. sådant arbete som varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

## Not 8 Personalkostnader

	2022		2021/2022	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
<i>Moderbolaget:</i>				
Sverige	-	-	-	-
Totalt i moderbolaget	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)
Dotterföretag	959	287	1 866	565
<b>Summa</b>	<b>959</b>	<b>287</b>	<b>1 866</b>	<b>565</b>
		(0)		(0)

### Ersättningar till ledande befattningshavare

För löner till styrelseredamöter samt till VD utgår ersättning enligt avtal. Styrelsearvoden beslutas av stämman.

### Avtal om avgångsvederlag

För Ledande befattningshavare gäller normalt tre månaders uppsägningstid oavsett om den sker på den anställdes eller företagets initiativ. Avgångsvederlag tillämpas inte.

### Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Preservia ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet för att genomföra strategin och uppnå de uppsatta finansiella och kvalitativa målen i Bolagets affärsplan. Marknadsmässighet ska vara den övergripande principen för lön och annan ersättning inom Preservia. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara förenlig med och främja en sund och effektiv riskhantering och inte uppmuntra till ett överdrivet risktagande eller motverka Preserviäs långsiktiga intressen. Ersättningen skall revideras årligen.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

Uppllysning om löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Styrelse och VD plus ledande befattningshavare	844	1 576	-	-
Övriga anställda	115	290	-	-
<b>Summa</b>	<b>959</b>	<b>1 866</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

År 2022	Styrelse- arvode	Grundlön	Fakturerat konsultarvode	Pension	Övrig ersättning	Summa
David Madeling Ledamot	-	498	505	-	-	1 003
Topias Riuttamäki VD	-	298	-	-	-	298
Thomas Lindström Ordförande	48	-	-	-	-	48
<b>Summa styrelse</b>	<b>48</b>	<b>796</b>	<b>505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 349</b>
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>796</b>	<b>505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 349</b>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
Varav kvinnor	(0)	(0)	(0)	(0)

#### Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och avyttringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Nedskrivning av övriga kortfristiga fordringar	-100	-	-	-
Återföringar av nedskrivningar av kortfristiga fordringar	-	1 107	-	1 070
<b>Summa nedskrivningar och avyttringar</b>	<b>-100</b>	<b>1 107</b>	<b>-</b>	<b>1 070</b>
<b>Summa avskrivningar, nedskrivningar och avyttringar</b>	<b>-100</b>	<b>1 107</b>	<b>-</b>	<b>1 070</b>

#### Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Utdelning från dotterbolag	-	-	-	3 780
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag (orealiserad)	-	-	-19 491	-3 359
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-19 491</b>	<b>421</b>

#### Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Andel av resultat i intressebolag	4 114	4 081	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 114</b>	<b>4 081</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

### Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Realisationsresultat vid försäljning	-	261	-	261
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>261</b>	<b>-</b>	<b>261</b>

### Not 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Räntekostnader	-1 605	-1 662	-35	-
Övriga finansiella kostnader	-	-326	-	-326
<b>Summa</b>	<b>-1 605</b>	<b>-1 988</b>	<b>-35</b>	<b>-326</b>

### Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	-2 074	-1 760	-19 818	949
Skatt enligt gällande svensk skattesats: 20,6%	427	363	4 082	-195
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 126	-500	-4 015	-473
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5 121	927	-	832
Ej utnyttjat underskottsavdrag som ej värderas	-1 422	-790	-67	-164
<b>Redovisad skatt (effektiv skatt 0% (0%))</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% per 2022-12-31.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

### Not 15 Andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Preservia Hyresfastigheter AB (publ) genom direkt och indirekt aktieäggande via helägt dotterföretag som motsvarar ca 77 procents rösträttsandel. Utöver aktierna som specificeras i tabellen nedan har Preservia Hyresfastigheter stamaktier Serie B och Preferensaktier i Serie A som ej ägs av koncernen.

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	96 666	100 000
Förvärv av bolag	24 871	25
Bolag erhållet via sakutdelning	-	-
Nedskrivning	-18 341	-3 359
Omallokering av värde	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>103 196</b>	<b>96 666</b>

Direkt ägda företag Företags namn	Röst andel %	Kapital andel %	Antal andelar	Bokfört värde	
				2022-12-31	2022-04-30
Preservia Fastigheter AB	100%	100%	1 500	0	500
Törnaskogen Bostad AB	100%	100%	250	25	25
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	24 871	-
Preservia Hyresfastigheter AB (publ) STAM aktier Serie A	100%	100%	5 000 000	0	0
Preservia Hyresfastigheter AB (publ) PREF aktier Serie B	100%	100%	12 831	78 300	96 141
				<u>103 196</u>	<u>96 666</u>

Direkt ägda företag Företags namn	Organisations- nummer	Säte	Land	Årets resultat	Eget kapital
Preservia Fastigheter AB	559038-5323	Stockholm	Sverige	-450	94
Törnaskogen Bostad AB	559376-4391	Stockholm	Sverige	0	25
Preservia Bålsta Holding AB	559173-4040	Stockholm	Sverige	0	60
Preservia Hyresfastigheter AB (publ)	559001-3875	Stockholm	Sverige	20 188	78 328

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

### Not 16 Andelar i intressebolag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Ingående balans	96 449	92 368	-	-
Förvärv/lämnade aktieägartillskott	-	-	550	-
Resultat från andelar i intressebolag	-3 794	4 081	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>92 655</b>	<b>96 449</b>	<b>550</b>	<b>-</b>

Företags namn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde
SPG Bostad Bålsta AB	69 150	58,0%	92 158
Vitale Bostad Holding AB	250	25,0%	497
<b>Summa</b>			<b>92 655</b>

SPG Bostad Bålsta AB ägs till 58% av Preservia-koncernen men alla löpande beslut tas, enligt avtal, av SPG-koncernen. Preservia har därför gjort bedömningen att inget bestämmande inflytande föreligger. Avtalet är oförändrat jämfört med tidigare år varför bedömningen kring intressebolag även är oförändrad.

### Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30
Preservia Hyresfastigheter AB	-	6 353
Preservia Bålsta Holding AB	59 785	-
<b>Summa</b>	<b>59 785</b>	<b>6 353</b>

### Not 18 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Fordringar slutlikvid Gävlehov Etapp 2	-	100	-	-
Övriga fordringar	315	188	-	150
<b>Summa</b>	<b>315</b>	<b>288</b>	<b>-</b>	<b>150</b>

### Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Förutbetalda hyror	62	40	-	-
Övriga poster	168	50	52	-
<b>Summa</b>	<b>230</b>	<b>90</b>	<b>52</b>	<b>-</b>

### Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Kassa och bank	6 638	2 076	42	1 065
Spärrade bankmedel	150	150	50	50
<b>Summa</b>	<b>6 788</b>	<b>2 226</b>	<b>92</b>	<b>1 115</b>

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

## Not 21 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Årets nedskrivningar och återföring av nedskrivningar	-	-	-	-
Övriga poster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-

## Not 22 Eget kapital

### Aktiekapital

Per 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 1 500 000 stamaktier samt 500 000 preferensaktier. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 0,33 SEK, varje aktie motsvarar 1 röst och varje stamaktie serie B samt varje preferensaktie motsvarar 1/10 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 31 december 2022.

Antal Aktier	2022-12-31	2022-04-30
Antal stamaktier vid årets ingång	1 500 000	1 500 000
Antal preferensaktier vid årets ingång	500 000	500 000
<b>Totalt antal aktier vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser kapital som är tillskjutet från ägarna, här ingår även eventuell överkurs som betalas i samband med emissioner. Emissionskostnader redovisas mot övrigt tillskjutet kapital.

### Preferensaktier

Bolagets preferensaktier ska äga företräde framför stamaktie till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar upp till maximalt 152.574.674 kr.

### Balanserat resultat inklusive årets resultat

I balanserat resultat inklusive årets resultat inkluderas vinster och förluster i moderbolag och dess dotterföretag.

## Förslag till vinstdisposition (SEK) - Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	103 610 389
Årets resultat	-19 817 885
	<u>83 792 504</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	83 792 504
	<u>83 792 504</u>

I övrigt hänvisas till rapport om förändring av eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

### Not 23 Långfristiga skulder och andra räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Skulder till kreditinstitut	15 000	10 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Beräknad tilläggsköpeskilling	7 000	7 000	-	-
Skulder till koncernbolag	-	-	80 929	-
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>	<b>80 929</b>	<b>-</b>

Kortfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Övriga kortfristiga skulder	-	1 150	-	1 150
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 150</b>	<b>-</b>	<b>1 150</b>

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av ovanstående skulder, inklusive ränta, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

Löptid	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
< 1 år	1 342	1 342	-	1 342
1-5 år	15 000	10 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 342</b>	<b>11 342</b>	<b>-</b>	<b>1 342</b>

Inga skulder förfaller senare än fem år. Koncernen har inga lån med rörliga räntor.

### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Upplupen revisionskostnad	250	200	100	50
Upplupna utgiftsräntor	-	191	-	191
Övriga periodiseringsposter	50	232	-	150
<b>Summa</b>	<b>300</b>	<b>623</b>	<b>100</b>	<b>391</b>

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

## Not 25 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Ställda säkerheter:				
Övriga ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	-	-	-	-
Pantsatta dotterbolagsaktier <sup>1)</sup>	50	50	50	50
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

1) De pantsatta dotterbolagsaktierna avser Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, där säkerheten är 15 MSEK och motsvarar den skuld som bolaget har till kreditinstitut.

## Not 26 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med Bolaget som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren. Bolaget har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående till Bolaget. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor, se not 8. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia och närstående.

## Not 27 Händelser efter balansdagen

Världsekonomin har under våren präglats av osäkerhet och oro i form av materialbrist, bristande leveranskedjor samt hög inflation. Detta har självklart en effekt på fastighetsbranschen, och vi bevakar situationen noga. Än så länge har Preservias projekt inte drabbats av situationen och vi har vid skrivande stund inga indikationer om att väsentliga avvikelser i leveranstider eller produktionspriser skulle drabba våra projekt.

Den 18 april meddelade Norrköpings kommun att Preservia Holding AB tillsammans med Kian Properties AB har vunnit en markanvisningstävling. Markanvisningen avser produktion av 170 bostäder med en totalyta om cirka 8 400 kvm.

Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Den befintliga kassan i kombination med befintlig kreditfacilitet kommer att täcka bolagets kostnader under det kommande året.

Preservia Holding AB (publ)  
559206-5972

Årsredovisning 2022

## Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder såsom de har antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

## Underskrifter

Stockholm 28 april 2023

Thomas Lindström  
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki  
Verkställande direktör

David Madeling  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 april 2023

Grant Thornton Sweden AB

John Liljenfeldt  
Auktoriserad och huvudansvarig revisor

Markus Lildalen  
Auktoriserad revisor

2023071419192



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.04.2023 12:14  
SENT BY OWNER:  
Linda Andersson · 28.04.2023 09:48  
DOCUMENT ID:  
rydD5gtmh  
ENVELOPE ID:  
r1edvqxFAQh-rydD5gtmh

DOCUMENT NAME:  
ÅR Preservia Holding 220501-221231.pdf  
32 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOPIAS RIUTTAMÄKI toplas@preservia.se	Signed	28.04.2023 10:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/08)
	Authenticated	28.04.2023 10:01	Low	IP: 188.126.80.56
Thomas Martin Lindström thomas.lindstrom@temell.se	Signed	28.04.2023 10:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/03/15)
	Authenticated	28.04.2023 10:27	Low	IP: 95.193.147.27
David Johan Alexander Madeling david@preservia.se	Signed	28.04.2023 11:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/11)
	Authenticated	28.04.2023 11:19	Low	IP: 85.24.130.109
JOHN LILJENFELDT john.liljenfeldt@se.gt.com	Signed	28.04.2023 12:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/03/30)
	Authenticated	28.04.2023 10:35	Low	IP: 88.131.44.131
MARKUS LIIKANEN LILDALEN markus.lilldalen@se.gt.com	Signed	28.04.2023 12:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23)
	Authenticated	28.04.2023 12:13	Low	IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Preservia Holding AB (publ.)

Org.nr. 559206 - 5972

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Holding AB (publ.) för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om

den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Holding AB (publ.) för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

John Liljenfeldt  
Auktoriserad revisor

Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor

2023071419195



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.04.2023 12:15

SENT BY OWNER:  
Vilma Andersson Di Maio · 28.04.2023 12:02

DOCUMENT ID:  
B1GhtfKXh

ENVELOPE ID:  
S1bnYfF7n-B1GhtfKXh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Preservia Holding AB 2022-05-01–2022-12-31.  
pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHN LILJENFELDT john.liljenfeldt@se.gt.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:10 28.04.2023 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/30) IP: 88.131.44.131
MARKUS LIIKANEN LILDALEN markus.lilldalen@se.gt.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:15 28.04.2023 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

