

Styrelsen och verkställande direktören för

# Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

Org nr 559001-3875

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

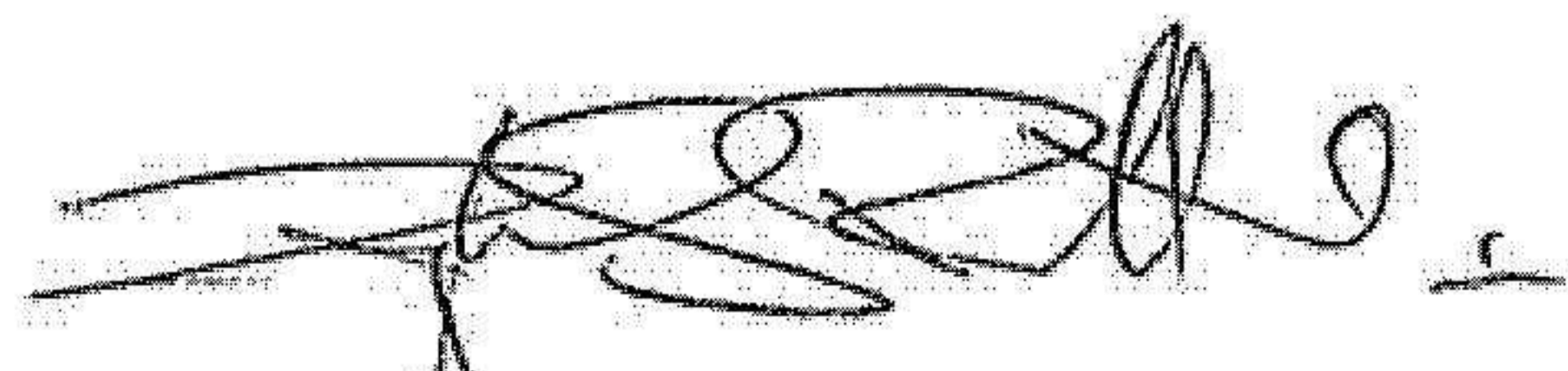
för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	3
Balansräkning - koncernen	4
Kassaflödesanalys - koncern	6
Resultaträkning - moderföretag	7
Balansräkning - moderföretag	8
Kassaflödesanalys - moderföretag	10
Noter	11
Underskrifter	18

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Preservia Hyresfastigheter AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-06-24. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Stockholm 2024-06-24



Topias Riuttamäki  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling samt förvaltning av mark och fastigheter. Bolaget har tre anställda. Bolaget har två noterade instrument på Nordic Growth Market (NGM), preferensaktie serie A med kortnamn PHYR PREF, samt stamaktie serie B med kortnamn PHYR B.

Bolaget har vid rapportens avlämnande inte kvar några dotterbolag utöver bolaget Preservia Projekt Gävle AB där likvidation beslutades 2020-10-30, likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

### Viktiga förhållanden

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB (publ) med organisationsnummer 559206-5972 som har sitt säte i Stockholm. Preservia Holding AB (publ) är koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning.

### Byte av redovisningsprincip

Bolaget har under räkenskapsåret bytt från att redovisa enligt IFRS-regelverket till att tillämpa K3 för bolagets finansiella rapporter, detta för att minska ner på administrativa kostnader i bolaget. Bytet av redovisningsprincip från IFRS till K3 har inte medfört några justeringar på dom ingående balanserna. Byte av redovisningsprincip har heller inte haft någon effekt på periodens resultat.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

### Koncern

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	170	10	-	-	-
Rörelseresultat (EBIT)	-4 735	-4 241	-4 779	-8 153	-10 150
Resultat efter finansiella poster	-4 736	733	-2 360	-10 589	-9 820
Balansomslutning	77 990	81 749	97 633	98 645	131 439
Soliditet, %	94,42%	95,9%	79,50%	81,1%	86,2%

Definitioner: se not

### Moderföretag

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	170	10	-	-	1 000
Rörelseresultat (EBIT)	-4 669	-4 226	-4 779	-4 787	3 552
Resultat efter finansiella poster	-4 669	20 188	-6 441	-6 577	2 517
Balansomslutning	77 954	81 699	78 129	83 254	85 395
Soliditet, %	94,48%	95,9%	74,4%	77,6%	83,3%

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under tidigare rapportperiod bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma. Inga jämförelsetal har räknats om i årsredovisningen. Företaget har även under året bytt revisor från Grant Thornton Sweden AB till WeAudit Sweden AB.

### Förväntad framtida utveckling

Preservia Hyresfastigheters tillgångar består av en fordran på moderbolaget Preservia Holding. I väntan på nya investeringsmöjligheter förvaltas Preservia Holding -koncernens kapital i moderbolaget. Nya affärer kan göras genom Preservia Hyresfastigheter. Fokus för bolaget närmaste tiden är att -

tillsammans med moderbolaget Preservia Holding - skapa en ägarstruktur med färre aktieslag och tydligare långsiktiga incitament för värdeskapande i koncernen.

Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften.

### Väsentliga 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 Holding, är förknippad med en risk gällande Preservia Holdings återbetalningsförmåga. Merparten av Preservia Holdings tillgångar består av en kassa som inte löper med någon risk. Dock är en del av Preservia Holdings tillgångar riskplaceringar som kan ge ett högre eller lägre utfall än motsvarande investering på ett sparkonto.

### Eget kapital

#### Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets -intresse	Totalt Eget kapital
<b>Ingående balans</b>						
2023-01-01	2 014	204 766	-128 403	78 378	-	78 378
Årets resultat			-4 736	-4 736		-4 736
<b>Eget kapital</b>						
2023-12-31	2 014	204 766	-133 139	73 642	-	73 642

\* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie (Löpande preferens serie A). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01-2023.12.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 57,5 kronor per preferensaktie serie A, totalt 25 709 285 kr.

#### Moderföretaget

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
<b>Ingående balans</b>					
2023-01-01	2 014	76 314	78 328	78 328	78 328
Avrundningsdifferens			-1	-1	-1
Årets resultat			-4 669	-4 669	-4 669
<b>Eget kapital</b>					
2023-12-31	2 014	76 314	73 658	73 658	73 658

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 71 643 813 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	71 643 813
<b>Summa</b>	<b>71 643 813</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		170	10
Övriga rörelseintäkter		-	1
		<u>170</u>	<u>11</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 830	-2 906
Personalkostnader	4	-75	-1 246
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-	-100
		<u>-4 735</u>	<u>-4 241</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	6 492
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1	-1 570
		<u>-4 736</u>	<u>733</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Resultat före skatt</b>			
		<u>-4 736</u>	<u>733</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till		-4 736	733
Moderföretagets aktieägare		<u>-4 736</u>	<u>733</u>

2024071033229

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	10	77 764	80 929
		<u>77 764</u>	<u>80 929</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>77 764</u>	<u>80 929</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		43	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66	177
		<u>109</u>	<u>486</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>117</u>	<u>334</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>226</u>	<u>820</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 990</u>	<u>81 749</u>

2024071033230

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 014	2 014
Övrigt tillskjutet kapital		191 766	204 766
Balanserat resultat inkl årets resultat		-120 139	-128 402
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>73 641</u>	<u>78 378</u>
Summa eget kapital		<u>73 641</u>	<u>78 378</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	13	4 120	3 220
		<u>4 120</u>	<u>3 220</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		26	1
Övriga kortfristiga skulder		13	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	190	150
		<u>229</u>	<u>151</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>77 990</u>	<u>81 749</u>

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 736	-4 241
Erhållen utdelning		-	7 907
Erhållen ränta		0	-
Erlagd ränta		-	-1 570
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 736</b>	<b>2 096</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		377	-259
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		25	-170
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		52	-94
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 282</b>	<b>1 573</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv/avyttring av koncernföretag		-	-6 270
Årets lämnade lån till koncernföretag		-50	-1 050
Årets amorteringar från koncernföretag		3 215	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	550
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>3 165</b>	<b>-6 770</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		4 120	15 000
Amortering av låneskulder		-3 220	-10 426
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>900</b>	<b>4 574</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-217</b>	<b>-623</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>334</b>	<b>957</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>117</b>	<b>334</b>

2024071033232

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		170	10
Övriga rörelseintäkter		-	1
		<u>170</u>	<u>11</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 764	-2 891
Personalkostnader	4	-75	-1 246
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-	-100
		<u>-4 669</u>	<u>-4 226</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	24 821
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-	-445
		<u>-4 669</u>	<u>20 188</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-4 669</u>	<u>20 188</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 669</u>	<u>20 188</u>

2024071033233

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	-	-
Fordringar hos koncernföretag	10	77 764	80 929
		<u>77 764</u>	<u>80 929</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>77 764</u>	<u>80 929</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		43	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66	177
		<u>109</u>	<u>486</u>
<i>Kassa och bank</i>		81	284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>190</u>	<u>770</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 954</u>	<u>81 699</u>

2024071035254

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital (19683141 aktier)		2 014	2 014
		<u>2 014</u>	<u>2 014</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust	12	76 313	56 126
Årets resultat		-4 669	20 188
		<u>71 644</u>	<u>76 314</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>73 658</u>	<u>78 328</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	13	4 120	3 220
		<u>4 120</u>	<u>3 220</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		26	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	150	150
		<u>176</u>	<u>151</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>77 954</u>	<u>81 699</u>

2024071033235

## Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 669	-4 226
Erhållen ränta		0	-
Betald ränta samt finansiella kostnader		0	-445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 669</b>	<b>-4 671</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		377	-259
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		25	-170
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		0	-95
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 267</b>	<b>-5 195</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Årets lämnade lån till koncernföretag		-50	-
Årets amorteringar från koncernföretag		3 215	13 503
Avyttring av finansiella tillgångar		-	550
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>3 165</b>	<b>14 053</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		4 120	995
Amortering av låneskulder		-3 220	-10 426
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>900</b>	<b>-9 431</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-202</b>	<b>-573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>283</b>	<b>857</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>81</b>	<b>284</b>

2024071033236

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget har under räkenskapsåret bytt från att redovisa enligt IFRS-regelverket till att tillämpa K3 för bolagets finansiella rapporter, detta för att minska ner på administrativa kostnader i bolaget. Bytet av redovisningsprincip från IFRS till K3 har inte medfört några justeringar på dom ingående balanserna. Byte av redovisningsprincip har heller inte haft någon effekt på periodens resultat.

#### **Klassificering**

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

#### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÄRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses

förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### **Intresseföretag**

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

### **Transaktioner mellan koncernföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade internvinster elimineras med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Orealiserade förluster elimineras inte till den del förlusten motsvarar ett nedskrivningsbehov på den överlåtna tillgången.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) vilket kräver 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.

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat per aktie kronor

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier på balansdagen.

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Koncern och moderbolag</b>		
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	182	188
<i>WeAudit Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	25	-
<b>Summa</b>	<b>207</b>	<b>188</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-05-01- 2022-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	1	1	3	3
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	2023-12-31 Andel män i %	2022-12-31 Andel män i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	0%	100%
Övriga ledande befattningshavare	0%	100%
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	0%	100%
Övriga ledande befattningshavare	0%	100%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Löner och andra ersättningar	59	959
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	16	287
	-	-
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>1 246</b>

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	6 492
	-	<b>6 492</b>
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	24 821
	-	<b>24 821</b>

**Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Andel av resultat i intressebolag	-	52
	-	<b>52</b>
<b>Moderföretag</b>		
Andel av resultat i intressebolag	-	38
	-	<b>38</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-1	-1 570
	-1	<b>-1 570</b>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	-	-445
	-	<b>-445</b>

## Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-

## Avstämning effektiv skatt

	Procent	2023		2022/2022	
		Belopp	Procent	Belopp	
<b>Koncernen</b>					
Resultat före skatt		-4 736		733	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-	20,6%	-151	
Ej avdragsgilla avdragsgilla kostnader		-8		-28	
Ej skattepliktiga intäkter		12		1 348	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-4		-1 169	
<b>Differens</b>		-		-	
<b>Moderföretaget</b>					
Resultat före skatt		-4 669		20 188	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-	20,6%	-4 159	
Ej avdragsgilla avdragsgilla kostnader		-2		-28	
Ej skattepliktiga intäkter		12		5 121	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-10		-934	
<b>Differens</b>		-		-	

## Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	-	118 096
-Avyttring	-	-118 096
-Vid årets slut	-	-
<b>Akkumulerade nedskrivningar:</b>		
-Vid årets början	-	-118 046
-Avyttring	-	118 046
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

## Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Preservia Projekt Gävle AB 1) 559022-7012, Stockholm	500 000	98%	-	-
			-	-

1) Bolaget är under likvidation. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

### Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	80 929	-
-Tillkommande fordringar	-	80 929
-Reglerade fordringar	-3 165	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 764</b>	<b>80 929</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	80 929	-
-Tillkommande fordringar	-	80 929
-Reglerade fordringar	-3 165	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>77 764</b>	<b>80 929</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Förutbetalda hyror	-	62
Övriga poster	66	115
	<b>66</b>	<b>177</b>
<b>Moderföretag</b>		
Förutbetalda hyror	-	62
Övriga poster	66	115
	<b>66</b>	<b>177</b>

### Not 12 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 71 643 813 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	71 643 813
<b>Summa</b>	<b>71 643 813</b>

### Not 13 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen</i>	4 120	3 220
<b>Moderföretag</b>		
<i>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen</i>	4 120	3 220

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupen revisionskostnad	100	100
Övriga poster	90	50
	<u>190</u>	<u>150</u>
<b>Moderföretaget</b>		
Upplupen revisionskostnad	100	100
Övriga poster	50	50
	<u>150</u>	<u>150</u>

## Not 15 Koncernuppgifter

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB med organisationsnummer 559206-5972, som är koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

## Not 16 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia Hyresfastigheter 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. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början av 2024 erlade Preservia Hyresfastigheter 11 miljoner SEK till Håbo kommun som slutreglering för exploateringskostnaderna. För att täcka denna kostnad har Preservia Hyresfastigheter mottagit en amortering på motsvarande belopp av moderbolaget Preservia Holding.

## Underskrifter

Stockholm 2024-

Thomas Lindström  
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki  
Verkställande direktör

David Madeling  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-  
WeAudit Sweden AB

Niklas Östlund  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 1aaed829-5fc2-405d-9c07-09d72f900d41

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Preservia Hyresfasigheter AB (publ) 2023-12-31 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-04-30 och slutfördes genom att alla parter signerat 2024-04-30.

<p><b>Lindström, Thomas Martin</b> thomas.lindstrom@temell.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Thomas Martin Lindström"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-30</p>	<p><b>Madeling, David Johan Alexander</b> david@preservia.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "David Johan Alexander Madeling"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-30</p>
<p><b>Riuttamäki, Toivo Topias</b> topias@preservia.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "TOPIAS RIUTTAMÄKI"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-30</p>	<p><b>Östlund, Johan Niklas</b> niklas.ostlund@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "NIKLAS ÖSTLUND"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-30</p>

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

Org.nr 559001-3875

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-02-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

#### *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. 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Hyresfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 april 2024

WeAudit Sweden AB

---

Niklas Östlund  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 94e3f31d-1204-4dd9-87a4-525989aca73e

2024071033248

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Preservia Hyresfastigheter AB (publ) 2023-12-31 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-04-30 och slutfördes genom att alla parter signerat 2024-04-30.

Östlund, Johan Niklas

niklas.ostlund@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "NIKLAS  
ÖSTLUND"

Signerat: 2024-04-30

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.