

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Preservium Property AB
559323-9733

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

Årsredovisning för Preservium Property AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Preservium Property AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Information om verksamheten

Preservium Property AB är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter i Täby och Huddinge som är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm. Fastigheterna omfattar totalt cirka 43 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 16,2 år.

Båda fastigheterna är moderna och specialanpassade till hyresgästernas verksamheter. Riksarkivet är en statlig förvaltningsmyndighet och har ett särskilt ansvar för den statliga arkivverksamheten och arkivvården i Sverige. Regionarkivet är en arkivmyndighet inom Region Stockholm och har som uppgift att långtidsförvara, vårda och tillhandahålla den information som ska bevaras inom Region Stockholm.

Riksarkivet i Täby har under de senaste åren genomgått en renovering samt tillbyggnation om ytterligare 12 000 kvadratmeter. I samband med utbyggnationen tecknades 25-åriga hyresavtal med Riksarkivet. Fastigheterna är belägna i expansiva Arninge i Täby och Flemingsberg i Huddinge med spårbunden trafik inom gångavstånd. På båda fastigheterna finns betydande byggrätter som möjliggör expansion för befintliga hyresgäster.

VD är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 5 november 2021.

Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Preservium Midco AB som i sin tur 100 % av aktierna i de fastighetsägande dotterbolagen Preservium Vinkelslipen AB och Preservium Snickarlyan AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen ett obligationslån om 1 056 500 tkr. Lånet löper amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 23 032 tkr (22 968). Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Bolaget hade 272 (268) registrerade aktieägare den 31 december 2023. Utestående aktier per 31 december 2023 uppgick till 4 635 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 635 000 st.

De fem största aktieägarna registrerade per den 31 december 2023 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	34,67	1 607 061
Avanza Pension	5,80	268 854
Familjen Kamprads Stiftelse	4,31	200 000
Six Sis AG	2,50	116 100
Svanberg & Co Invest AB	2,33	108 009
Summa tio största aktieägarna:	49,62	2 300 024
Övriga	50,38	2 334 976
Totalt	100,00	4 635 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med energibesparande åtgärder, vilka beräknas reducera fastigheternas totala energiförbrukning med ca 26 %. Bolaget avser att fortsätta arbetet i att identifiera ytterligare besparingsmöjligheter genom hållbara investeringar.

Perioden har fortsatt präglats av en ihållande inflation medförandes kraftigt ökade finansieringskostnader, vilket satt fortsatt press på fastighetssektorns värderingar. För bolaget reflekteras detta genom en redovisad orealiserad värdenedgång om 243 351 tkr, drivet av ökade direktavkastningskrav.

Förväntad framtida utveckling

Under 2024 kommer vi fortsätta arbetet för att identifiera ytterligare värdeskapande besparingsmöjligheter och hållbara investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm med en genomsnittlig avtalstid på 16,2 år. Hyresgästernas verksamhet är lagstadgad och utgör en central del av den svenska myndighetsförvaltningen. I dagsläget bedömer bolagets ledning således risken för betydande intäktsbortfall som låg.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2023	2022	2021 ¹
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	72 876	66 162	12 707
Driftnetto	63 167	58 039	11 530
Förvaltningsresultat	36 853	30 963	4 975
Resultat före skatt	-206 498	2 806	97 436
Resultat per aktie, kr	-42,40	-0,45	16,47
Marknadsvärde fastigheterna	1 300 000	1 535 000	1 561 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Avkastning på eget kapital, %	-52,73	-0,87	80,78
Belåningsgrad, %	81,27	68,83	67,68
Nettobelåningsgrad, %	77,00	66,29	65,05
Räntetäckningsgrad, ggr	2,66	2,41	2,13
Soliditet, %	19,65	30,21	31,83
Överskottsgrad, %	86,67	87,72	90,73
NRV per aktie, kr	58,76	106,82	112,71
Fastigheternas direktavkastning, %	4,86	3,78	3,69
Utdelning, kr/aktie	3,25	6,50	6,50

¹Gäller för perioden 23 juni 2021 till 31 december 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 19 oktober 2021.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-16 011 160
Årets resultat	-152 682 353
	<hr/>
	261 061 518

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	261 061 518
	<hr/>
	261 061 518

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 11 april 2024 att årsstämman beslutar att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	70 856	65 051
Serviceintäkter	5	2 020	1 111
Övriga intäkter	5	1 269	-
Drift- och underhållskostnader	6	-10 554	-7 699
Fastighetsskatt		-424	-424
Driftnetto		63 167	58 039
Administrationskostnader	7, 8	-2 502	-2 632
Finansiella intäkter		491	10
Finansiella kostnader	9	-24 303	-24 454
Förvaltningsresultat		36 853	30 963
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-243 351	-28 157
Resultat före skatt		-206 498	2 806
Aktuell skatt	10	-1 175	-
Uppskjuten skatt	10	11 149	-4 893
Årets resultat		-196 524	-2 087
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	15	-42,40	-0,45
Rapport över totalresultat, koncernen¹		2023	2022
Årets resultat		-196 524	-2 087
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat¹		-196 524	-2 087

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 300 000	1 535 000
Summa anläggningstillgångar		1 300 000	1 535 000
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		57	95
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 827	8 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 020	1 778
Likvida medel	14	55 459	38 879
Summa omsättningstillgångar		58 363	48 906
SUMMA TILLGÅNGAR		1 358 363	1 583 906
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		4 635	4 635
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-167 456	44 132
Summa eget kapital		266 934	478 522
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	1 052 961	1 051 693
Uppskjuten skatteskuld	17	5 422	16 571
Summa långfristiga skulder		1 058 383	1 068 264
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	2 239	2 654
Aktuella skatteskulder	10	1 385	185
Övriga kortfristiga skulder	18	25	7 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	29 397	26 752
Summa kortfristiga skulder		33 046	37 120
Summa skulder		1 091 429	1 105 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 358 363	1 583 906

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 635	429 755	76 347	510 737
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-2 087	-2 087
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	-2 087	-2 087
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-30 128	-30 128
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-30 128	-30 128
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	4 635	429 755	44 132	478 522
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 635	429 755	44 132	478 522
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-196 524	-196 524
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-196 524	-196 524
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 064	-15 064
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-15 064	-15 064
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	4 635	429 755	-167 456	266 934

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	36 853	30 963
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 268	1 268
Betald skatt		25	-6 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		38 146	25 241
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		38	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		7 085	-2 195
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-416	1 798
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		2 650	-2 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 503	22 610
Investeringsverksamheten			
Investeringsprojekt i fastigheten		-8 351	-2 157
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 351	-2 157
Finansieringsverksamheten			
	4		
Utdelning		-22 572	-22 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 572	-22 619
Årets kassaflöde		16 580	-2 166
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	38 879	41 045
		55 459	38 879

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	22	1 042	940
Administrationskostnader	7, 8	-2 271	-2 500
Rörelseresultat		-1 229	-1 560
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-153 262	-
Ränteintäkter		1 075	1
Räntekostnader		-439	-10
Resultat efter finansiella poster		-153 855	-1 569
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	1 173	39 142
Resultat före skatt		-152 682	37 574
Skatt på årets resultat	10	-	-7 552
Årets resultat		-152 682	30 021
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Årets resultat		-152 682	30 021
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-152 682	30 021

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	237 043	390 305
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 043	390 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		69 085	54 002
Övriga kortfristiga fordringar	12	679	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	800	762
Summa kortfristiga fordringar		70 564	55 532
Kassa och bank	14	525	8 810
Summa omsättningstillgångar		71 089	64 342
SUMMA TILLGÅNGAR		308 132	454 647
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	4 635	4 635
Summa bundet eget kapital		4 635	4 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserat resultat		-16 011	-30 968
Årets resultat		-152 682	30 021
Summa fritt eget kapital		261 062	428 808
Summa eget kapital		265 697	433 443
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	39	857
Skulder till koncernföretag	22	41 706	12 566
Övriga kortfristiga skulder		25	7 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	665	251
Summa kortfristiga skulder		42 435	21 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 132	454 647

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	4 635	429 755	-841	433 549
Årets resultat ¹	-	-	30 021	30 021
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-30 128	-30 127
Eget kapital 2022-12-31	4 635	429 755	-948	433 443
Ingående balans 2023-01-01	4 635	429 755	-948	433 443
Årets resultat ¹	-	-	-152 682	-152 682
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 064	-15 064
Eget kapital 2023-12-31	4 635	429 755	-168 694	265 697

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-153 855	-1 569
Ej kassaflödespåverkande poster			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		153 262	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-593	-1 569
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		294	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-171	-33 353
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-817	484
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		15 574	12 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 287	-21 707
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
	4		
Koncernbidrag		-	39 142
Utdelning		-22 572	-22 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 572	16 523
Årets kassaflöde		-8 285	-5 184
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		8 810	13 994
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	525	8 810

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Preservium Property AB med organisationsnummer 559323-9733 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta två arkivfastigheter i Stockholmsområdet.

Preservium Property AB registrerades den 23 juni 2021.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 29 februari 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 11 mars 2024.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Preservium Property AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Preservium Property AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och el. Preservium agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas minst två gånger per år, till halv- och helårsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Preservium Property AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter

och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Preserviums kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga

eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen tog vid förvärven upp ett amorteringsfritt obligationslån om 1 056 500 tkr med en fast ränta om 2,18% med förfalldatum per 2026-10-20. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2026-10-20 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens nettobelåningsgrad, dvs bolagets obligationslån med avdrag för likvidamedel i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde, inte får vara högre än 80%, räntetäckningsgraden måste överstiga 1,5 och att soliditeten ska överstiga 0%. Lånekonventionerna beräknas på underkoncernens siffor. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2023-12-31. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	1 056 500	-
Räntor	-	23 032	46 064	-
Lev skulder	2 238	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	25	-	-	-
Summa	2 263	23 032	1 102 564	-

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	1 056 500	-
Räntor	-	23 032	69 096	-
Lev skulder	2 654	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	7 714	-	-	-
Summa	10 368	23 032	1 125 596	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	39	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	25	-	-	-
Summa	64	-	-	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	857	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	7 529	-	-	-
Summa	8 386	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	1 051 693	1 051 693
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	1 268	1 268
Ej Kassaflödespåverkande poster	1 268	1 268
Utgående balans 2023-12-31	1 052 961	1 052 963

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	1 050 425	1 050 425
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	1 268	1 268
Ej Kassaflödespåverkande poster	1 268	1 268
Utgående balans 2022-12-31	1 051 693	1 051 693

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	1 884	679
Likvida medel	55 459	525
Maximal exponering för kreditrisk	57 343	1 204
	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	8 096	768
Likvida medel	38 879	8 810
Maximal exponering för kreditrisk	46 880	9 578

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 884	1 884
Likvida medel	55 459	55 459
Summa	57 343	57 343

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 052 961	1 052 961
Leverantörsskulder	2 239	2 239
Övriga kortfr. skulder	25	25
Summa	1 055 225	1 055 225

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	8 001	8 001
Likvida medel	38 879	38 879
Summa	46 880	46 880

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 051 593	1 051 593
Leverantörsskulder	2 654	2 654
Övriga kortfr. skulder	7 529	7 529
Summa	1 061 776	1 061 776

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Totala skulder	1 091 429	1 105 384
Eget kapital	266 934	478 522
Skuldsättningsgrad, ggr	4,09	2,31

Räntetäckningsgrad

	2023-12-31	2022-12-31
	Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	61 156
Fin. kostnader	23 032	22 968
Räntetäckningsgrad, ggr	2,66	2,41

Belåningsgrad

	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder till kreditinstitut	1 056 500
Fastigheternas marknadsvärde	1 300 000	1 535 000
Belåningsgrad, %	81,27	68,83

Soliditet

	2023-12-31	2022-12-31
	Eget kapital	266 934
Balansomslutning	1 358 363	1 583 906
Soliditet, %	19,65	30,21

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	70 856	65 051
Summa hyresintäkter	70 856	65 051
Serviceintäkter		
Övriga serviceintäkter	2 020	1 111
Summa serviceintäkter	2 020	1 111

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	66 930	65 887
Senare än 1 men inom 2 år	66 930	63 510
Senare än 2 men inom 3 år	66 930	63 510
Senare än 3 men inom 4 år	66 930	63 510
Senare än 4 men inom 5 år	66 930	63 510
Senare än 5 år	790 944	828 801
Summa	1 125 594	1 148 728

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Övriga intäkter i bolaget uppgår till 1 269 tkr (0), varav majoriteten utgör erhållet elstöd.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 247	1 900
Taxebundna kostnader	4 340	4 930
Löpande underhåll	3 713	648
Försäkringspremier	254	221
Summa	10 554	7 699

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	887	800	887	800
Teknisk förvaltning	333	300	333	300
Börskostnader	378	348	378	348
Övrig administration	904	1 184	673	1 052
Summa	2 502	2 632	2 271	2 500

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	138	138	138	138
Rådgivning	-	29	-	29
Summa	138	167	138	167

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Lennart Schuss	60	60	60	60
Peter Bredelius	40	40	40	40
Robin Englén	40	40	40	40
Magnus Oskarsson	40	40	40	40
Summa	180	180	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	23 032	22 968	439	-
Övriga finansiella kostnader	1 272	1 486	-	9
Summa	24 303	24 454	439	9

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 268 tkr (1 268) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 355	-	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	180	-	-	-
Summa	-1 175	-	-	-

Uppskjuten skatt

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	16 293	3 132	-	-
Underskott	-	-7 725	-	-7 552
Obeskattade reserver	-5 144	-300	-	-
Summa	-11 149	-4 893	-	-
Total redovisat skattekostnad	9 974	-4 893	-	-7 552

Inkomstskatt och uppskjuten skatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-206 498	2 806	-152 682	37 574
Årets skattekostnad	9 974	-4 893	0	-7 552
Skatt enligt svensk skattesats	42 539	-578	31 452	-7 740

Skatt hänförlig till tidigare taxering	-180	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	-3 132	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7	0	2	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-12	-1	-31 583	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet	-32 024	-	-	-
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	-	-300	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmäsiga avskrivningar	-	-3 467	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-	7 967	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-	-	188
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-356	-5 382	129	-
Summa	9 974	-4 893	-	-7 552

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Vinkelhaken 2	Täby
Snickarboden 1	Huddinge

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2023 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 535 000	1 561 000	-	-
Investeringar	8 351	2 157	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-243 351	-28 157	-	-
Utgående verkligt värde	1 300 000	1 535 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 22 respektive 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,8	6,3
Direktavkastningskrav, %	4,8	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,0	1,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	
		2023	2022
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	+/- 142 800 / -52 700	+/- 170 151
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	+/- -60 600 / 67 400	+/- 89 755 / -79 676
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	+/- -14 600 / 7 290	+/- 7 436 / -19 443

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	843	7 019	523	611
Övrigt	984	1 134	156	157
Summa	1 827	8 153	679	768

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 020	962	800	762
Upplupna intäkter	-	816	-	-
Summa	1 020	1 778	800	762

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	55 459	38 879	525	8 810
Summa	55 459	38 879	525	8 810

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 4 635 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	4 635 000	4 635 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	4 635 000	4 635 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-196 524 248	-2 087 427
Genomsnittligt antal aktier, st	4 635 000	4 635 000
Resultat per aktie, kr	-42,40	-0,45

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond och är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500	-	-
Uppläggningsavgift	-3 539	-4 807	-	-
Summa	1 052 961	1 051 693	-	-

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-16 571	-11 678	-	7 552
Redovisat över resultat-räkningen	11 149	-4 893	-	-7 552
Redovisad skuld vid årets utgång	-5 422	-16 571	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	22	22	-	-
Summa	22	22	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-	-16 293	-	-
Periodiseringsfond	-	-300	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-5 444			
Summa	-5 444	-16 593	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 22 tkr (22) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	-	7 509	-	7 509
Övriga skulder	25	21	25	21
Summa	25	7 529	25	7 529

Skulder till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägarna.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskotts-betalda hyror	23 536	21 449	-	-
Upplupna räntor	4 434	4 543	439	-
Övrigt	1 427	760	226	251
Summa	29 397	26 752	665	251

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	390 305	390 305
Nedskrivning av andelar	-153 262	-
Utgående anskaffningsvärde	237 043	390 305

Direktägda dotterbolag	Kapital andel,%	Antal aktier	Bokfört värde	Eget kapital
Preservium Midco AB	100	50 000	237 043	237 034
Summa	100	50 000	237 043	237 034

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Preservium Midco AB	559326-7072	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Preservium Vinkelslipen AB	559325-1795	Stockholm
Preservium Snickarlyan AB	559325-1928	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	258 173	425 434	237 043	390 305
Fastighets-inteckningar	1 056 500	1 056 500	-	-
Summa	1 314 673	1 481 934	237 043	390 305
Eventual-förpliktelser	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 439 tkr (0) samt debitering av business management fee om 1 042 tkr (940). Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 41 706 tkr (12 566). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Preservium Property AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 1 219 tkr (1 100). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Preservium Property AB uppgående till totalt 226 tkr (228).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-23 032	-23 160	-	-
Summa	-23 032	-23 160	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-16 011 160
Årets resultat	-152 682 353
	<hr/>
	261 061 518

Styrelsen föreslår att fira medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	261 061 518
	<hr/>
	261 061 518

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 29 februari 2024.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 februari 2024

Lennart Schuss
Styrelseordförande

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

John Malmström
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 februari 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROBIN ERIK ENGLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 19840821xxxx

IP: 195.192.xxx.xxx

2024-02-29 08:44:07 UTC



John Ove Malmström

VD

Serienummer: 19900817xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2024-02-29 08:54:17 UTC



Paul Lennart Schuss

Styrelseledamot

Serienummer: 19520429xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-02-29 08:54:28 UTC



Jan Peter Bredelius

Styrelseledamot

Serienummer: 19591205xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-02-29 09:13:24 UTC



Magnus Elof Henry Oscarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19610910xxxx

IP: 51.136.xxx.xxx

2024-02-29 09:14:46 UTC



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-29 12:32:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Preservium Property AB, org.nr 559323-9733

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservium Property AB för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), 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 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.

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 såsom 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 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 att 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 av Preservium Property AB för år 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 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-29 12:36:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>