

Styrelsen och verkställande direktören för

# Preservia Holding AB (publ)

Org nr 559206-5972

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12
Underskrifter	21

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

Belopp KSEK	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021/2022
Nettoomsättning	-	-	170	10	81
Rörelseresultat (EBIT)	-7 055	-5 136	-6 748	-4 583	-4 114
Resultat efter finansiella poster	-5 421	-20 949	-1 668	-2 074	-1 760
Balansomslutning	52 548	58 102	79 033	101 802	100 588
Soliditet, %	99,5%	99,3%	99,5%	78,1%	81,1%

Definitioner: se not

#### Moderföretag

Belopp KSEK	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021/2022
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Rörelseresultat (EBIT)	-3 462	-2 026	-629	-292	593
Resultat efter finansiella poster	-6 276	-7 411	-18 581	-19 818	949
Balansomslutning	121 954	141 234	150 368	165 489	105 819
Soliditet, %	42,8%	41,4%	43,8%	51,0%	98,5%

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Investering i BTC AB

I juli 2025 investerade Preservia 9 MSEK i Bitcoin-investmentbolaget BTC AB till en kurs om 210 kronor per aktie, motsvarande 42 857 aktier. Investeringen finansierades genom att realisera en framgångsrik position i bitcoin-certifikat som byggts upp under cirka 1,5 år, där den realiserade positionen uppgick till cirka 8,5 MSEK varav 3,5 MSEK utgjorde vinst. Investeringen offentliggjordes genom pressmeddelande och beskrevs utförligt i halvårsrapporten för 2025.

#### Omallokering av kreditportfölj

Under året avyttrades bolagets fastighetskrediter om cirka 6 MSEK utan kreditförluster och med en avkastning om cirka 16 procent. Factoring-positionen om cirka 5 MSEK genererade under året en realiserad årsavkastning (IRR) om cirka 7 procent och avvecklas successivt under 2026. Det frigjorda kapitalet har omallokerats till börshandlade kreditinstrument med daglig handel, vilket stärker koncernens likviditet, avkastning och riskhantering.

#### Utveckling i fastighetsprojekten

Fastighetsprojekten i Malmö och Trelleborg har under året utvecklats enligt affärsplan. I Trelleborg har driftoptimering genomförts med förbättrat kassaflöde som resultat, och i Malmö har värdehöjande investeringar genomförts enligt plan. Preservia ansvarar för den operativa förvaltningen och affärsplanen i dessa projekt. Arbetet med markanvisningen i Norrköping fortsätter och ses som en långsiktig option.

#### Privat techinvestering

Under 2025 investerade Preservia 3 MSEK i ett privatägt techbolag där bolaget ser potential för långsiktig värdetillväxt och möjlig framtida börsnotering.

### **Fortsatt utvärdering av fusion mellan koncernbolagen**

Under året har ledningen fortsatt det strategiska och juridiska arbetet mot en förenklad koncernstruktur. Koncernen består idag av två noterade bolag och sex aktieslag, varav tre är noterade. Samtliga noterade instrument handlas i begränsad omfattning och till nivåer som väsentligt avviker från underliggande substansvärde. Under fjärde kvartalet 2025 värderades koncernens tre noterade aktieslag - som tillsammans har rätt till hela koncernens egna kapital - till ett samlat börsvärde om cirka 19 MSEK, att jämföra med ett eget kapital om cirka 52 MSEK.

Huvudägarna anser att det ligger i samtliga aktieägares intresse att genomföra en fusion mellan Preservia Holding och Preservia Hyresfastigheter där befintliga preferensaktier konverteras till stamaktier. En sådan struktur bedöms göra bolaget enklare att analysera, förbättra likviditeten i den noterade aktien, skapa bättre förutsättningar för att aktiekursen ska spegla substansvärdet och möjliggöra framtida kapitalanskaffningar för nya affärer. Arbetet mot en fusion fortsätter under 2026 och kommer att presenteras för aktieägarna på kommande bolagsstämmor.

### **Investeringsportföljen**

Vid utgången av 2025 uppgick marknadsvärdet av koncernens börsnoterade innehav inom kapitalförsäkring till cirka 33 MSEK, redovisat till anskaffningsvärde om 30 MSEK. Portföljen utgörs i huvudsak av exponering mot finanssektorn (cirka 5 MSEK investerat kapital, marknadsvärde cirka 9 MSEK), techinvesteringar om cirka 14 MSEK (varav cirka 6 MSEK i BTC AB), samt börshandlade kreditinstrument om cirka 10 MSEK. Inga realiserade förluster har förekommit i investeringsportföljen under året. Bolaget deltog även i en IPO under året där en vinst om cirka 14 procent realiserades på cirka två månader.

### **Förväntad framtida utveckling**

Preservia Holding fortsätter att bevaka investeringsmöjligheter inom såväl fastigheter som finansiella instrument, med fokus på innehav som koncernen förstår och tror på över en lång tidshorisont. Parallellt bedrivs ett intensivt arbete mot en fusion av koncernbolagen och en förenklad ägarstruktur med ett noterat bolag och ett aktieslag (stamaktier). En sådan struktur bedöms låsa upp möjligheter för att kapitalisera bolaget inför större affärer, attrahera en bredare investerarkrets och skapa bättre likviditet i den noterade aktien.

Vid utgången av 2025 uppgick koncernens likvida medel till 8,3 MSEK. Tillsammans med bolagets börshandlade och lättomsättbara portfölj är likviditetspositionen stark och bedöms väl täcka koncernens kort- och långsiktiga åtaganden.

En omfattande genomgång av verksamheten har redogjorts i VD-ordet i bolagets bokslutskommuniké som kan hittas på [investor.preservia.se](https://investor.preservia.se).

### **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 åtgärdsplan 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.

En betydande del av Preservia Holdings tillgångar består av börshandlade finansiella instrument med hög likviditet. Delar av portföljen utgör riskplaceringar där marknadsvärdet kan röra sig kraftigt i båda riktningar. Bolagets investeringshorisont i denna typ av tillgångar är 3-5 år.

Likviditetspositionen är stark och täcker väl alla koncernens nuvarande kort- och långsiktiga åtaganden. Dock kommer kassan minska i takt med att nya investeringar görs, och större likviditetstillskott ses inte som realistiska så länge bolagets komplexa struktur med flera aktieslag inte omstruktureras till exempel genom fusion. Bolagets nya investeringar kan vara illikvida i form av t.ex. onoterade aktier eller mark som inte genererar kassaflöde. En framtida risk för bolaget är att likviditeten blir ansträngd om bolaget inte har god tillgång till kapital eller likvida tillgångar i balansräkningen. Därför är det viktigt för bolaget att skapa en ägarstruktur som möjliggör framtida kapitalintag för nya och större affärsmöjligheter.

## Ägarförhållanden

Preservia Holding AB (publ) ägs per balansdagen till största del av Topias Riuttamäki och David Madeling via bolag. Bolaget har totalt 1 500 000 stamaktier med 1 röst vardera och totalt 500 000 preferensaktier med 0,1 röst vardera.

<b>Ägare över 10%</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Aktieslag</b>	<b>Röstandel %</b>
Bondbönan Invest AB	697 500	Stam	46,50%
TT Capital AB	697 500	Stam	46,50%

## Eget kapital

### Koncernen

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>EK hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>	<i>Minoritets -intresse</i>	<i>Totalt Eget kapital</i>
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	667	152 408	-121 212	31 862	25 837	57 699
Årets resultat			-5 413	-5 413	-8	-5 421
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-126 625</b>	<b>26 449</b>	<b>25 829</b>	<b>52 278</b>

### Moderföretaget

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel inkl årets resultat</i>	<i>EK hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>	<i>Totalt Eget kapital</i>
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	667	152 408	-94 608	58 467	58 467
Årets resultat			-6 276	-6 276	-6 276
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-100 884</b>	<b>52 191</b>	<b>52 191</b>

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 51 524 567 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	51 524 567
<b>Summa</b>	<b>51 524 567</b>

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

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-5 286	-3 485
Personalkostnader	4	-1 769	-1 653
<b>Rörelseresultat</b>		-7 055	-5 138
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-15	648
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-	-17 890
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	170	154
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 484	1 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5	-1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-5 421	-20 949
<b>Resultat före skatt</b>		-5 421	-20 949
<b>Årets resultat</b>		-5 421	-20 949
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-5 413	-20 971
Innehav utan bestämmande inflytande		-8	22

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	7 936	10 725
Andra långfristiga fordringar	14	30 502	15 401
		<u>38 438</u>	<u>26 126</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 438</u>	<u>26 126</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		4 557	5 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	128	118
		<u>4 685</u>	<u>5 929</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>		1 100	1 100
<b><i>Kassa och bank</i></b>		8 325	24 947
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>14 110</u>	<u>31 976</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>52 548</u>	<u>58 102</u>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		667	667
Övrigt tillskjutet kapital		152 408	152 408
Balanserat resultat inkl årets resultat		-126 634	-121 191
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		26 441	31 884
Innehav utan bestämmande inflytande		25 837	25 815
Summa eget kapital		52 278	57 699
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		11	96
Övriga kortfristiga skulder		84	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	175	250
		270	403
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		52 548	58 102

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-7 055	-5 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		156	801
Erhållen ränta		1 483	1 278
Erhållen utdelning		-	11 292
Erlagd ränta mm		-5	-1
		<u>-5 421</u>	<u>8 234</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-5 421</b>	<b>8 234</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 244	-5 424
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-85	17
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-48	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 310</b>	<b>2 827</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella tillgångar		-25 955	-25 086
Avyttring av finansiella tillgångar		13 644	384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 311</b>	<b>-24 702</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-16 621</b>	<b>-21 875</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>24 946</b>	<b>46 822</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 325</b>	<b>24 947</b>

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 771	-449
Personalkostnader	4	-1 691	-1 577
<b>Rörelseresultat</b>		-3 462	-2 026
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-4 287	-6 626
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 478	1 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 276	-7 411
<b>Resultat före skatt</b>		-6 276	-7 411
<b>Årets resultat</b>		-6 276	-7 411

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	76 545	89 818
Fordringar hos koncernföretag	12	330	330
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	7 936	4 874
Andra långfristiga fordringar	14	24 651	15 401
		109 462	110 423
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		109 462	110 423
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 179	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53	52
		4 232	5 052
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 100	1 100
<i>Kassa och bank</i>		7 160	24 659
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 492	30 811
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		121 954	141 234

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1500000 aktier)		667	667
		667	667
<i>Fritt eget kapital</i>			
	16		
Fri överkursfond		152 408	152 408
Balanserad vinst eller förlust		-94 608	-87 197
Årets resultat		-6 276	-7 411
		51 524	57 800
<b>Summa eget kapital</b>		52 191	58 467
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
	17		
Skulder till koncernföretag		69 573	82 560
		69 573	82 560
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		9	52
Övriga kortfristiga skulder		81	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	100	100
		190	207
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		121 954	141 234

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-3 462	-2 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	13
Erhållen ränta		1 478	1 241
Erhållen utdelning		10 608	-
Erlagd ränta		-6	-1
		<u>8 618</u>	<u>-773</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 618</b>	<b>-773</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		819	-5 000
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-43	0
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		27	54
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 421</b>	<b>-5 719</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-1 675	-2 000
Årets lämnade lån till koncernföretag		-	-2 130
Förvärv av koncernföretag		-25	-25
Avyttring av koncernföretag		78	1 500
Amortering av lån från koncernföretag		-	2 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-25 955	-13 781
Avyttring av finansiella tillgångar		13 644	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 933</b>	<b>-14 436</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån från koncernföretag		66	18 505
Amortering av lån till koncernföretag		-13 053	-20 282
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 987</b>	<b>-1 777</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-17 499</b>	<b>-21 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>24 659</b>	<b>46 591</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 160</b>	<b>24 659</b>

## 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **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 tilläggsköpeskilling. 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 företagets 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 företagets 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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>WeAudit Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	140	183
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>183</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>WeAudit Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	98	112
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>112</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

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	2	2	2	2
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	1	1	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2025-12-31 Andel män i %	2024-12-31 Andel män i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	100%	100%
Övriga ledande befattningshavare	100%	100%
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	100%	100%
Övriga ledande befattningshavare	100%	100%

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Löner och andra ersättningar	1 286	1 200
Sociala kostnader	404	377
(varav pensionskostnader)	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 690</b>	<b>1 577</b>
<b>Koncern</b>		
Löner och andra ersättningar	1 345	1 259
Sociala kostnader	423	394
(varav pensionskostnader)	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 768</b>	<b>1 653</b>

## Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-15	648
	<b>-15</b>	<b>648</b>
<b>Moderföretag</b>		
Utdelning	10 608	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	28	1 000
Nedskrivningar	-14 923	-7 626
	<b>-4 287</b>	<b>-6 626</b>

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Koncern</b>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-200
Nedskrivningar	-	-17 690
	<u>-</u>	<u>-17 890</u>
<b>Moderföretag</b>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	170	154
	<u>170</u>	<u>154</u>
<b>Moderföretag</b>		
Utdelning	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	1 484	1 278
	<u>1 484</u>	<u>1 278</u>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, övriga	1 478	1 241
	<u>1 478</u>	<u>1 241</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	-5	-1
	<u>-5</u>	<u>-1</u>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	-5	0
	<u>-5</u>	<u>-</u>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

### Avstämning effektiv skatt

		2025	2024
<b>Koncernen</b>			
Resultat före skatt	<b>Procent</b>	-5 421	<b>Procent</b> <b>Belopp</b> -20 949
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-	20,6% -
Ej avdragsgilla kostnader		-3 075	-6 035
Ej skattepliktiga intäkter		2 191	2 564
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		<u>884</u>	<u>3 471</u>
<b>Differens</b>		-	-
<b>Moderföretaget</b>			
Resultat före skatt	<b>Procent</b>	-6 276	<b>Procent</b> <b>Belopp</b> -7 411
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-	20,6% -
Ej avdragsgilla kostnader		-3 074	-1 571
Ej skattepliktiga intäkter		2 191	206
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		<u>883</u>	<u>1 365</u>
<b>Differens</b>		-	-

## Not 11 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	89 818	95 931
-Förvärv	25	25
-Aktieägartillskott	-	2 000
-Avyttring	-50	-513
-Årets nedskrivningar	-13 248	-7 625
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 545</b>	<b>89 818</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. Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Preservia Hyresfastigheter AB (publ) genom direkt och indirekt aktieäggande via helägt dotterföretag som motsvarar ca 77 procents rösträttsandel. Utöver aktierna som specificeras i tabellen nedan har Preservia Hyresfastigheter stamaktier Serie B och Preferensaktier i Serie A som ej ägs av koncernen.

<b>Dotterföretag / Org nr / Säte</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>i %</b>	<b>2025-12-31 Redovisat värde</b>	<b>2024-12-31 Redovisat värde</b>
Törnskogen Bostad AB, 559376-4391, Stockholm		50%	-	0
Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, Stockholm		100%	-	10 650
Preservia Hyresfastigheter AB (publ), 559001-3875 STAM aktier Serie A, Stockholm		100%	0	0
Preservia Hyresfastigheter AB (publ), 559001-3875 PREF aktier Serie B, Stockholm		100%	69 900	71 900
Preservia Hyresfastigheter AB (publ), 559001-3875 PREF aktier Serie A, Stockholm		17,13%	1 624	2 221
ATD Partnership AB, 559445-6377, Stockholm		85,6%	5 021	5 021
Pres Opco AB, 559187-9209, Stockholm		100%	0	0
Rikstensbo AB, 559467-9705, Stockholm		100%	-	26
			<b>76 545</b>	<b>89 818</b>

## Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Moderföretag</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	330	200
-Tillkommande fordringar	-	2 630
-Reglerade fordringar	-	-2 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>330</b>	<b>330</b>

## Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	10 725	12 659
-Tillkommande tillgångar	3 062	4 260
-Avgående tillgångar	-5 851	-1 000
-Omklassificeringar	-	-5 194
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 936</b>	<b>10 725</b>

### Moderföretag

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 874	6 894
-Tillkommande tillgångar	3 062	4 174
-Avgående tillgångar	-	-1 000
-Omklassificeringar	-	-5 194
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 936</b>	<b>4 874</b>

## Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	15 401	1 200
-Tillkommande fordringar	28 745	14 701
-Reglerade fordringar	-13 644	-500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 502</b>	<b>15 401</b>

### Moderföretag

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	15 401	700
-Tillkommande fordringar	22 894	14 701
-Reglerade fordringar	-13 644	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 651</b>	<b>15 401</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Koncern</b>		
Övriga poster	128	118
	<b>128</b>	<b>118</b>
<b>Moderföretag</b>		
Övriga poster	53	52
	<b>53</b>	<b>52</b>

### Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 51 524 567 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	51 524 567
<b>Summa</b>	<b>51 524 567</b>

### Not 17 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Moderföretag</b>		
<i>Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen:</i>		
Skulder till koncernföretag	69 573	82 560
	<b>69 573</b>	<b>82 560</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupen revisionskostnad	175	200
Övriga poster	-	50
	<b>175</b>	<b>250</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Upplupen revisionskostnad	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

### Not 19 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia Holding 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 i styrelsens mening utgör en väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Holding och närstående.

### Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 7 april 2026 beslutade styrelsen för dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter AB (publ) (Phyr), med stöd av bemyndigande från årsstämman den 18 juni 2025, att genomföra en företrädesemission av B-aktier om upp till cirka 10 MSEK. Teckningskursen är 0,60 SEK per aktie och teckningsperioden löper från den 16 april 2026 till den 30 april 2026. Emissionen omfattar högst 16 785 908 nya B-aktier med en övertilldelningsoption om ytterligare högst 3 071 002 aktier. Preservia Holding har genom en icke-bindande avsiktsförklaring uttryckt sin avsikt att teckna sin pro rata-andel i emissionen. Emissionen syftar till att tillföra Phyr kapital för nya investeringar samt rörelsekapital.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter rapportperiodens utgång.

## **Underskrifter**

Innehållet i årsredovisningen fastställdes 2026-04-20

Stockholm enligt datum angivet i den elektroniska underskriften

Thomas Lindström  
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki  
Verkställande direktör

David Madeling  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum angivet i den elektroniska underskriften  
WeAudit Sweden AB

Niklas Östlund  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Preservia Holding AB

Org.nr 559206-5972

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Holding AB för år 2025.

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 2025-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisions sed 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 Holding AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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

WeAudit Sweden AB

---

Niklas Östlund  
Auktoriserad revisor