



PRESERVIA

Bokslutskommuniké

Januari 2024 – December 2024

PRESERVIA HOLDING AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI 2024 – DECEMBER 2024

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

JULI 2024 – DECEMBER 2024

JÄMFÖRELSEPERIOD JULI 2023 - DECEMBER 2023

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,1 (-2,4) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -0,8 (11,0) MSEK
- Kassaflöde -10,8 (44,7) MSEK
- Resultat per aktie -0,54 (7,30) MSEK

JANUARI 2024 – DECEMBER 2024

JÄMFÖRELSEPERIOD JANUARI 2023 - DECEMBER 2023

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,2) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -5,2 (-6,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -20,6 (-1,7) MSEK
- Kassaflöde -21,9 (40,0) MSEK
- Resultat per aktie -13,75 (-1,11) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 1 500 000 st och antal preferensaktier till 500 000 st.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JULI 2024 – DECEMBER 2024

Preservia förvärvar samhällsfastighet i Malmö

I februari 2024 förvärvade Preservia och Kian Properties, tillsammans med kapitalpartner, en samhällsfastighet i centrala Malmö. Fastigheten med byggnadsår 1968 omfattar en uthyrningsbar area om 3200 kvadratmeter, inkluderande bostäder samt kommersiella lokaler med en skola som den största hyresgästen. Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 4,2 miljoner kronor. Likviditetseffekten för Preservias investering uppgår till 4 miljoner kronor.

Planen är att långsiktigt och aktivt förvalta fastigheten och genomföra värdehöjande åtgärder. Fokus med fastigheten kommer ligga på grön omställning, implementering av standardhöjande åtgärder, samt möjligheten att utnyttja byggrätter för bostadsändamål om ca 1000 kvadratmeter, speciellt i en mer gynnsam marknadsmiljö. Köpeskillingen har parterna enats om att hålla konfidentiell.

Fusion av koncernbolag utvärderas

Under december 2024 inledde ledningen i Preservia Holding-koncernen dialog med de största aktieägarna i Preservia Holding och Preservia Hyresfastigheter. Preservia Holding-koncernen har idag två noterade aktiebolag och tre noterade aktieslag. Bolagets huvudägare anser att det ligger i samtliga aktieägares intresse att skapa en förenklad ägarstruktur. Därmed har en diskussion inletts bland huvudägarna för att uppnå:

- en ägarstruktur som bygger på långsiktigt värdeskapande istället för löpande utdelningar.
- möjlighet för framtida kapitalintag.
- tydligare koppling mellan bolagets substansvärde och de noterade aktiernas marknadsvärde.

Förslag till ny ägarstruktur:

Förslaget, som utvärderas, består i huvudsak av tre steg, där antingen alla eller inga av stegen genomförs, förutsatt att förslaget tas upp för beslut på bolagsstämma.

1. Fusion

Fusion av Preservia Hyresfastigheter (Phyr) in i Preservia Holding (Phol) så att enbart Phol kvarstår som bolag.

2. Konvertering av aktier

- Samtliga aktier i Phyr och Phol konverteras till nya aktier i Phol.
- Två aktieslag föreslås:
 - **A-aktier:** Röststarka "beslutsaktier" till ledningen utan rätt till bolagets nuvarande kapital. Med andra ord behåller ledningen samma röstmajoritet efter konverteringen som innan.
 - **B-aktier:** Röstsvara aktier som tilldelas ägare till de nuvarande tre noterade aktieslagen, som berättigar till bolagets nuvarande kapital.

3. Notering av B-aktier

Notering av de nya röstsvara B-aktierna i Phol på börsen. Alla som äger noterade aktier idag kommer att få noterade stamaktier efter fusionen.

Samma inbördes fördelning före och efter fusionen

- Preferensaktieägare behöver efterge sin rätt till preferensutdelning och istället konvertera till noterade stamaktier, med möjlighet till framtida värdeökning.
- Förslaget bygger på samma principer som vid ett utdelningsscenario: Phyr:s preferensaktieägare erhåller värde före Phol, och därefter tillfaller kvarvarande värde Phol:s preferensaktieägare, och därefter till Phyr:s stamaktieägare.
- Nuvarande värdefördelning föreslås behållas, men konverteras till stamaktier i Phol med samma inbördes fördelning mellan de olika aktieslagen.
- Ingen värdeöverföring planeras ske från preferensaktieägare till ledningen i samband med fusionen.

Argument för förslaget:

1. Marknadsvärdering:

Preservias noterade instrument handlas idag långt under substansvärdet.

Preferensaktiernas förtur till utdelning värderas inte högt när bolagets strategi är att inte lämna utdelning, men en stamaktie borde avspegla marknadens syn på bolagets värde oavsett beslut om utdelning.

2. Värdepotential:

Stamaktier har en potentiellt obegränsad uppsida att jämföra med preferensaktier som har en på förhand bestämd fast avkastning. Ledningens förhoppning är att stamaktierna kommer att vara enklare för marknaden att värdera utifrån bolagets finansiella ställning, oberoende av beslut om utdelning.

3. Likviditet:

Idag finns det tre noterade aktieslag med olika aktieägare. Genom att slå ihop dessa tre till ett gemensamt aktieslag bör det leda till förbättrad likviditet.

Nästa steg

1. Dialog med bolagets aktieägare för att säkra stöd inför ett beslut på bolagsstämma.
2. Presentera ett slutligt förslag för bolagsstämman att fatta beslut om.

Förutsatt samsyn bland bolagets aktieägare om fusionens villkor avses det att exekveras under 2025.

Investeringar

Under 2024 har Preservia Holding löpande investerat ett belopp om totalt 8,7 MSEK i börsnoterade instrument inom techsektorn. Vid utgången av året var värdet av dessa investeringar ca 13,6 MSEK.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

Det har inte skett några väsentliga händelser efter rapportperioden.

VD KOMMENTAR

2024 har varit ett intressant och annorlunda år för Preservia. För första gången har bolaget haft full handlingsfrihet, utan att vara bundet av projekt som förvärvades vid starten. Vårt fokus har legat på bolagsstruktur, kapitalallokering och förvaltning av våra fastigheter. Framför allt har vårt mångåriga arbete med bolagsstrukturen nu mynnat ut i en attraktiv möjlighet för våra aktieägare. Denna möjlighet, som överskådligt presenterades vid ett pressmeddelande (se väsentliga händelser) och avses bearbetas till ett förslag till bolagsstämman, har potential att avsevärt stärka aktieägarnas möjligheter att realisera värde genom en mer rättvisande reflektion av bolagets värde samt förbättrad likviditet i handeln.

Vår framtidsvision

Om omstruktureringen röstas igenom, kommer bolaget enbart ha ett noterat aktieslag –stamaktier. Detta skapar förutsättningar för en tydligare substansvärdering på börsen. Vi är nöjda med vår investeringsportfölj och avser på sikt investera hela bolagets kapital i placeringar med stark långsiktig värdepotential, både inom och utanför fastighetsbranschen. Den nya bolagsstrukturen möjliggör även framtida kapitalintag för nya affärsmöjligheter. En växande balansräkning skulle innebära att våra administrativa kostnader blir obetydliga i relation till bolagets storlek. I kombination med en helt skuldfri struktur skapar detta en stark plattform för långsiktigt aktieägarvärde.

Kapitalallokering

Vi har under de senaste åren sett bättre möjligheter till avkastning utanför fastighetssektorn, vilket har lett till en strategisk diversifiering av vår portfölj. Vi har valt att göra ett fåtal investeringar som vi förstår och har följt länge, och där vi ser större värdepotential än i de fastighetsaffärer vi löpande utvärderar. Vårt ansvar är att förvalta och växa Preservias balansräkning över tid. Under året har vi fattat viktiga kapitalallokeringsbeslut som påverkat bolaget på kort och lång sikt.

Inför genomgången av dessa beslut är det viktigt att ge lite kontext kring vart vi står:

1. Bolaget har fortsatt negativt kassaflöde, en situation som väntas kvarstå på kort och medellång sikt.
2. Med det sagt har våra investeringar genererat orealiserade vinster som mer än täcker värdeminskningen från löpande operativa kostnader. Dock påverkar detta inte kassaflödet förrän vinster realiseras.
3. Likviditet är därför avgörande – kapital måste förvaltas så att vi undviker likviditetsrisk.

Utan nya kapitaltillskott är kapitalbevarande centralt. Omstruktureringen av aktieslagen kan förändra denna situation, men fram till dess är det avgörande att ha en balanserad strategi. Samtidigt måste vi göra investeringar med asymmetrisk uppsida för att skapa tillväxt. Möjligheterna inom direktinvesteringar på fastighetssektorn har varit begränsade, särskilt med den kapitalbas vi har att arbeta med. Därför har vi fokuserat på investeringar där vi ser högre värdepotential och bättre förutsättningar för avkastning.

Vi har tillämpat en "barbell approach" där vi balanserar mellan:

1. Låg risk och kapitalbevarande,
2. Långsiktiga bets (5+ år) där vi ser stark värdepotential

Utifrån detta ramverk har vi under 2024 allokerat bolagets dryga 50 MSEK i likvida medel enligt nedan.

Investeringsportföljen - avkastning och status per 2024-12-31

Alla bolagets placeringar är redovisade till anskaffningsvärde och vi vill i detta avsnitt synliggöra det värdeskapande som sker i portföljen – om än orealiserad.

Kapitalbevarande placeringar

Avkastningen från nedan tre placeringar täcker merparten av våra operativa kostnader i koncernen.

1. **Sparkonto (25 MSEK, ~50%)** med en snittränta under året om ca 3,5%
2. **Factoring (5 MSEK, ~10%)** med en årlig avkastning om 9%
3. **Fastighetskrediter (6 MSEK, varav ej återbetalt 5 MSEK, ~10%)** med starka säkerheter, och en årlig avkastning om 16% hittills.

För dessa placeringar har avkastningen realiserats löpande, och vissa fastighetskrediter förfaller enligt plan under 2025 och 2026 och återstår därför att återbetalas. Inga kreditförluster har skett hittills, och tack vare vår gedigna analys av varje kredit och respektive säkerhetspaket känner vi oss trygga med låneportföljen. Slutligt utfall fastställs i takt med återbetalningarna.

Placeringar med stark värdepotential

Denna grupp består av Börsnoterade tillgångar med hög likviditet (dvs. kan säljas inom en dag utan att påverka kursen), varav per 2024-12-31 var realiserad avkastning enligt följande:

1. **Finanssektorn:** Investerat **5 MSEK**, marknadsvärde: **9 MSEK, (+80%)**
2. **Tech-sektorn:** Investerat **8,7 MSEK**, marknadsvärde **13,6 MSEK (+56%)**

Totalt investerat 14 MSEK, (~28% av portföljen), totalt realiserat värde 22,6 MSEK (+65%).

Hittills är vinsterna i ovan två placeringar realiserade, och marknadsvärden påverkas av volatilitet. De senaste två åren har börserna utvecklats starkt, och vi räknar inte med att den takten fortsätter. Trots den redan uppnådda värdeökningen anser vi att våra investeringar fortsatt har attraktiv potential på 3–5 års sikt, och vi planerar att behålla innehaven tills vidare.

Fastigheter

Preservia är delägare i två fastigheter, belägna i Malmö och Trelleborg, samt har tilldelats en markanvisning i Norrköping, där tillträde väntar i framtiden. Vi ansvarar för utveckling, förvaltning och investeringsbeslut för dessa innehav.

Nedan följer en sammanfattning av årets arbete.

Trelleborg

Under 2023 färdigställde vi två fastigheter omfattande 48 bostäder och en lokal, som vi idag förvaltar. Preservia är minoritetsägare i projektbolaget men ansvarar för den löpande förvaltningen av både projektbolaget och fastigheterna. Vår kommentar från halvårsrapporten för engagemanget i Trelleborg löd följande:

"Sammanfattningsvis har året präglats av ett framgångsrikt detaljorienterat arbete gällande bl.a. ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Vi har identifierat ett antal engångskostnader som efter utredning och optimering kommer att landa på lägre nivåer framgent. Omflyttningen har varit högre än väntat (31%), dock har vi undvikit vakanser i bostäderna under perioden. Finansieringskostnaden påverkar kalkylen mycket och har kommit ner efter perioden, tack vare omförhandling av marginal samt sänkt referensränta. Detta tillsammans med den effektiviserade förvaltningen kommer att öka projektets kassaflöde från neutralt till positivt framåt. Trelleborg-projektet har begränsat med risk på nedsidan och bra långsiktig lönsamhet."

Sedan halvårsrapporten kan vi konstatera att optimeringen av fastighetens driftkostnader har givit ett förbättrat resultat. Nu ligger driftkostnaderna i linje med vår ursprungliga prognos (~320 kr/kvm/år) som upprättades inför projektstart. Vi har fortsatt inte haft några vakanser i bostäderna och kan nu gladeligen meddela att vi har hyrt ut fastighetens lokal på ett treårigt avtal. Endast ett fåtal parkeringsplatser återstår att hyra ut. Vi har under året sänkt vår finansiella kostnad genom att banken minskat sin marginal mot oss samtidigt som styrräntan justerats ned.

Såsom prognosticerats i halvårsrapporten har fastigheternas kassaflöde nu blivit positivt, och inför 2025 är hyreshöjningen för bostäderna fastställd till 5,3%. Vi ser därför goda möjligheter till ett starkt driftnetto även under nästkommande period. Framöver ligger fokus på en fortsatt effektiv förvaltning för att möjliggöra utdelningar till aktieägarna – däribland oss själva – samt amortering av bolagets banklån.

Malmö

I Malmö förvaltar vi en samhällsfastighet som förvärvades tillsammans med partners den 1. februari 2024. Fastigheten om ca 3.200 kvm uthyrningsbar yta innefattar en grundskola, 27 bostäder, restaurang, mindre förrådsytor och ett garage. Även här är Preservia minoritetspartner, men vi ansvarar för den aktiva förvaltningen av projektet. Utdrag från kommentar i halvårsrapporten löd följande:

“Fastigheten har bra hyresgäster som vi har kunnat bygga relation med och göra gemensamma planer för att förbättra fastighetens standard, till allas fördel. Detta långsiktiga arbete ger resultat redan nu när skolan under det första halvåret tagit över en vakant lokal samt att de första renoveringsåtgärderna är genomförda. Vi ser potential med att successivt investera pengar i moderniseringen av fastigheten med en god förväntad avkastning.”

“Fokus med fastigheten kommer ligga på grön omställning, implementering av standardhöjande åtgärder, samt möjligheten att utnyttja byggrätter för bostadsändamål om ca 1000 kvadratmeter. ”

Sedan halvårsrapporten har de renoveringar som påbörjades under första halvåret färdigställt med gott resultat. Under året har vi även genomfört optimeringar av förvaltningskostnader, där upphandlingar har sänkt kostnader för sophantering, finansiering och hyresavisering. Vi har sett över avtal som avser parkeringsplatser, tvättmaskiner och bredband där vi på sikt ser möjligheter till förbättringar. Vidare har vi påbörjat en inventering av bostäderna som förberedelse för standardhöjande åtgärder. Framöver tecknas nya bostadsavtal med korttidskontrakt.

Som nämnts i halvårsrapporten, ser vi potential med att succesivt investera pengar i modernisering av fastigheten till en god avkastning. Detta kan komma att inkludera energieffektiviseringsåtgärder, hyresgästanpassningar, nyttjande av byggrätter samt standardförbättringar i bostäderna. Under 2024 investerades 1 MSEK i fastigheten vi förväntar oss en betydligt högre investeringstakt de kommande åren. Vi ser Malmö-projektet som en attraktiv möjlighet för lönsam kapitalallokering och avser försvara Preservias andel i framtida investeringar i projektet.

Norrköping

Preservia och dess partners har tilldelats en markanvisning för 170 bostäder i Inre Hamnen, Norrköping. Under första halvåret 2024 begärde Norrköpings kommun en förlängning av markanvisningsavtalet, för att hinna bygga ut infrastrukturen inför bostadsbyggande i området. Marköverlåtelseavtal förväntas tecknas senast den 2025-06-30, om inga ytterligare förlängningar skulle tillkomma.

Nästa steg för Preservia

Preservia kommer att fortsätta prioritera värdeskapande investeringar (även utanför fastighetsbranschen) framför utdelningar. Målet är att växa balansräkningen hållbart och utnyttja attraktiva möjligheter – alltid baserat på noggrann analys.

Den tilltänkta fusionen är kulmen på en lång process för att uppnå en optimal bolagsstruktur – en struktur som möjliggör långsiktigt värdeskapande och en mer effektiv väg för aktieägarna att realisera sitt värde. Vi hoppas att ni som är aktieägare engagerar er i den kommande omröstningen om bolagsstrukturen.

Den framtidsvision som presenterades i inledningen av detta VD-ord motiverar mig och mina kollegor att fortsätta vidareutveckla Preservia när vi nu inleder bolagets tionde verksamhetsår. Jag ser fram emot minst tio år till fortsatt arbete och utveckling.

Stockholm 28 februari 2025

Topias Riuttamäki
VD Preservia Holding AB (publ)

OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)

Preservia Holding AB (publ) har fem dotterbolag: Preservia Hyresfastigheter AB (publ) (559001-3875), Preservia Bålsta Holding AB (559173-4040), ATD Partnership AB (559445-6377), Pres Opco AB (559187-9209) och Rikstensbo AB (559467-9705).

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

Mer information om Preservia Holding finns på www.preservia.se.

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Holding AB (publ) registrerades 22 maj 2019. Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fastighetsbolag samt förvaltning av lös och fast egendom.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2024-07-01 – 2024-12-31

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 (0,0) MSEK.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -2,1 (-2,4) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -0,8 (11,0) MSEK. Resultatet utgörs till största del av löpande förvaltningskostnader samt ränteavkastning på investerat kapital.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2024-07-01 – 2024-12-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -1,2 (87,6) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 24,9 (46,8) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 5,8 (0,4) MSEK.

Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med de uppskattade kommande inbetalningarna bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 0,0 (0,0) MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,4 (0,4) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 0,0 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget och koncernen har totalt två anställda.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2024- DEC 2024	JUL 2023- DEC 2023	JAN 2024- DEC 2024	JAN 2023- DEC 2023
Nettoomsättning	-	-	-	170
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	170
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-1 195	-2 443	-3 500	-6 843
Personalkostnader	-865	-	-1 653	-75
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	-
Rörelseresultat	-2 060	-2 443	-5 153	-6 748
Resultat från finansiella poster				
Resultat andelar i koncernföretag	12	-31	987	-31
Resultat andelar i intresseföretag	-199	12 821	-17 890	4 809
Resultat andelar i andra företag	154	-	154	448
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 279	692	1 281	692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-88	-1	-838
Resultat efter finansiella poster	-814	10 951	-20 622	-1 668
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-814	10 951	-20 622	-1 668
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-836	10 951	-20 644	-1 668
Innehav utan bestämmande inflytande	22	-	22	0

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2024- DEC 2024	JUL 2023- DEC 2023	JAN 2024- DEC 2024	JAN 2023- DEC 2023
Periodens resultat	-814	10 951	-20 644	-1 668
Periodens totalresultat	-814	10 951	-20 644	-1 668

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	2	-	17 847
Andra långfristiga värdepappersinnehav		17 019	12 659
Andra långfristiga fordringar	3	10 207	1 200
Summa anläggningstillgångar		27 226	31 706
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		5 811	387
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		118	118
Summa omsättningstillgångar		5 929	505
Likvida medel		24 947	46 822
SUMMA TILLGÅNGAR		58 102	79 033
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		57 699	78 648
Långfristiga skulder	4	-	-
Kortfristiga skulder		403	385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 102	79 033

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JUL 2024- DEC 2024	JUL 2023- DEC 2023	JAN 2024- DEC 2024	JAN 2023- DEC 2023
Resultat före finansiella poster	-2 060	-2 443	-5 153	-6 748
Resultat efter finansiella poster	-814	10 951	-20 622	-1 668
Soliditet (%)	99,31	99,51	99,31	99,51
Resultat per stamaktie, SEK	-0,54	7,30	-13,75	-1,11
Antal stamaktier i tusental	1 500	1 500	1 500	1 500

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets-intresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2023-07-01	667	152 408	-105 338	47 737	19 144	66 881
Ägarförändringar i koncernen			-2 162	-2 162	2 178	16
Aktieägartillskott					800	800
Periodens resultat			10 951	10 951		10 951
Eget kapital 2023-12-31	667	152 408	-96 549	56 526	22 122	78 648
Ingående Eget kapital 2023-01-01	667	152 408	-90 867	62 208	17 292	79 500
Ägarförändringar i koncernen			-4 014	-4 014	4 030	16
Aktieägartillskott					800	800
Periodens resultat			-1 668	-1 668	-0	-1 668
Eget kapital 2023-12-31	667	152 408	-96 549	56 526	22 122	78 648
Ingående Eget kapital 2024-07-01	667	152 408	-118 197	34 878	23 962	58 840
Ägarförändringar i koncernen			-327	-327		-327
Periodens resultat			-836	-836	22	-814
Eget kapital 2024-12-31	667	152 408	-119 360	33 715	23 984	57 699
Ingående Eget kapital 2024-01-01	667	152 408	-96 549	56 526	22 122	78 648
Ägarförändringar i koncernen			-2 167	-2 167	1 840	-327
Periodens resultat			-20 644	-20 644	22	-20 622
Eget kapital 2024-12-31	667	152 408	-119 360	33 715	23 984	57 699

* Innehavare av preferensaktier serie A i dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter AB (publ) äger företräde till utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2024.12.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 67,5 kronor per preferensaktie serie A, totalt 30 180 465 kr.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JUL 2024- DEC 2024	JUL 2023- DEC 2023	JAN 2024- DEC 2024	JAN 2023- DEC 2023
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-2 060	-2 443	-5 153	-6 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-160	-13	815	-13
Erhållen utdelning	-	89 277	11 292	89 725
Erhållen ränta	1 279	692	1 281	692
Erlagd ränta	-	-88	-1	-838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-941	87 425	8 234	82 818
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	105	178	-5 424	38
Förändring av leverantörsskulder	-56	41	17	78
Förändring av kortfristiga skulder	-276	-70	0	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 168	87 574	2 827	82 940
Investeringsverksamheten				
Försäljning av koncernföretag	-	-18	-	-18
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-9 477	-21 711	-25 086	-21 711
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-153	6	384	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 630	-21 723	-24 702	-21 723
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	-	800	-	800
Amortering lån	-	-22 000	-	-22 000
Transaktioner med minoritet	-	16	-	16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-21 184	-	-21 184
PERIODENS KASSAFLÖDE	-10 798	44 667	-21 875	40 033
Likvida medel vid periodens början	35 745	2 155	46 822	6 788
Likvida medel vid periodens slut	24 947	46 822	24 947	46 822

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2024- DEC 2024	JUL 2023- DEC 2023	JAN 2024- DEC 2024	JAN 2023- DEC 2023
Nettoomsättning	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	-
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-198	-140	-449	-629
Personalkostnader	-789	-	-1 577	-
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	-
Rörelseresultat	-987	-140	-2 026	-629
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-3 153	-14 379	-6 626	-18 879
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-210	-	-210
Resultat andelar i andra företag	-	-	-	448
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 241	689	1 241	689
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	0	-
Resultat efter finansiella poster	-2 899	-14 040	-7 411	-18 581
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-2 899	-14 040	-7 411	-18 581

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2024- DEC 2024	JUL 2023- DEC 2023	JAN 2024- DEC 2024	JAN 2023- DEC 2023
Periodens resultat	-2 899	-14 040	-7 411	-18 581
Periodens totalresultat	-2 899	-14 040	-7 411	-18 581

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	89 818	95 931
Andra långfristiga värdepappersinnehav		11 168	6 894
Fordringar hos koncernföretag	3	330	200
Andra långfristiga fordringar	3	10 207	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		111 523	103 725
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		5 000	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52	52
Summa omsättningstillgångar		5 052	52
Likvida medel		24 659	46 591
SUMMA TILLGÅNGAR		141 234	150 368
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		58 467	65 878
Långfristiga skulder	4	82 560	84 337
Kortfristiga skulder		207	153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 234	150 368

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2023-07-01	667	152 408	-73 157	79 918	79 918
Periodens resultat			-14 040	-14 040	-14 040
Eget kapital 2023-12-31	667	152 408	-87 197	65 878	65 878
Ingående Eget kapital 2023-01-01	667	152 408	-68 616	84 459	84 459
Periodens resultat			-18 581	-18 581	-18 581
Eget kapital 2023-12-31	667	152 408	-87 197	65 878	65 878
Ingående Eget kapital 2024-07-01	667	152 408	-91 709	61 366	61 366
Periodens resultat			-2 899	-2 899	-2 899
Eget kapital 2024-12-31	667	152 408	-94 608	58 467	58 467
Ingående Eget kapital 2024-01-01	667	152 408	-87 197	65 878	65 878
Periodens resultat			-7 411	-7 411	-7 411
Eget kapital 2024-12-31	667	152 408	-94 608	58 467	58 467

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	JUL 2024- DEC 2024	JUL 2023- DEC 2023	JAN 2024- DEC 2024	JAN 2023- DEC 2023
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-987	-140	-2 026	-630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	-	13	-
Erhållen ränta	1 241	688	1 241	689
Erhållen utdelning	-	-	-	449
Erlagd ränta	-0	-	-0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	267	548	-772	508
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	-256	-38	-5 000	0
Förändring av leverantörsskulder	0	52	0	52
Förändring av kortfristiga skulder	-1	-	53	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10	562	-5 719	560
Investeringsverksamheten				
Förvärv av koncernföretag	-	-43	-25	-86
Försäljning av koncernföretag	-	16	1 500	16
Lämnade lån till koncernföretag	-100	-3 979	-2 130	-3 979
Lämnade aktieägartillskott	-2 000	-7 000	-2 000	-7 000
Amorteringar från koncernföretag	2 000	65 175	2 000	65 592
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-9 507	-5 446	-13 781	-5 446
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	6	-	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 607	48 729	-14 436	49 104
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån från koncernföretag	-	-	18 505	50
Amortering lån till koncernföretag	-922	-3 215	-20 282	-3 215
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-922	-3 215	-1 777	-3 165
PERIODENS KASSAFLÖDE	-10 519	46 076	-21 932	46 499
Likvida medel vid periodens början	35 178	515	46 591	92
Likvida medel vid periodens slut	24 659	46 591	24 659	46 591

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor vilket även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

De finansiella rapporterna är upprättade enligt BFNAR 2012:10 (K3) vilket kräver att företagsledningen 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 bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

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 ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Goodwill skrivs av över 10 år detta med hänsyn till att de förvärv som görs av moderbolaget ses som långsiktiga innehav och kommer bidra med värde över lång tid inom koncernen.

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.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor eller tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Ränteintäkter och utdelning

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Intresseföretag

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för delar av en finansiell skuld.

KLASSIFICERING

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

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt. För andelar i dotterbolag görs bedömningar av tillgångens värde årligen utifrån dotterbolagens prognosticerade resultat.

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.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av tillgängliga tillgodohavanden hos bank och tillgodohavanden hos värdepappersdepå.

AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

ANSVARSFÖRBINDELSER

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns en möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

RESULTAT PER AKTIE

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat per aktie kronor

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen

NOTER

Not 1 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Preservia Fastigheter AB	-	-	-	-	-
Preservia Hyresastigheter AB (publ) STAM A	100%	99%	5 000 000	0	0
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PEF B	100%	100%	12 831	71 900	73 600
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PEF A	17,1%	17,1%	76 581	2 221	2 987
Törnskogen Bostad AB	50%	50%	125	-	513
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	10 650	13 650
ATD Partnership AB	85,6%	85,6%	856	5 022	5 021
Pres Opco AB	100%	100%	500	0	160
Rikstensbo AB	100%	100%	1 000	25	-
				89 818	95 931

Not 2 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	-	17 847
				-	17 847

Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2024-12-31	2023-12-31
Lämnade depositioner	500	1 000
Kapitalförsäkringar	9 707	200
	10 207	1 200

MODERBOLAG	2024-12-31	2023-12-31
Koncerninterna fordringar	330	200
Lämnade depositioner	500	500
Kapitalförsäkringar	9 707	200
	10 537	900

Not 4 Långfristiga skulder

MODERBOLAG	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernbolag	82 560	84 337
	82 560	84 337

Koncernen reviderar löpande samtliga koncerninterna mellanhavanden och har baserat på koncernens likviditet gjort bedömningen att samtliga koncerninterna lån ska klassificeras som långfristiga. Samtliga lån förfaller till betalning inom 5 år, med möjlighet till förlängning eller fri inlösen av lån i förtid.

Not 5 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia-koncernen har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med bolagen 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 bolagen. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia och närstående under räkenskapsåret.

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 februari 2025

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Topias Riuttamäki, VD
Telefon + 46 730 69 82 66
topias@preservia.se

Preservia Holding AB (publ)
Org.nr 559206-5972
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31
Delårsrapport för 2025-01-01 – 2025-06-30

30 april 2025
29 augusti 2025

Denna information är sådan information som Preservia Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2025 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm