



PRESERVIA

# Bokslutskommuniké

Januari 2023 – December 2023

## **PRESERVIA HOLDING AB (publ)**

### **BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI 2023 – DECEMBER 2023**

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

#### **JULI 2023 – DECEMBER 2023**

JÄMFÖRELSEPERIOD JULI 2022 - DECEMBER 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,4 (-3,3) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -11,0 (0,4) MSEK
- Kassaflöde 44,7 (5,8) MSEK
- Resultat per aktie 7,30 (0,25) MSEK

#### **JANUARI 2023 – DECEMBER 2023**

JÄMFÖRELSEPERIOD JANUARI 2022 - DECEMBER 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,2 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -6,7 (-4,8) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -1,7 (-2,1) MSEK
- Kassaflöde 40,0 (3,6) MSEK
- Resultat per aktie -1,11 (-1,38) SEK

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

### **VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JULI 2023 – DECEMBER 2023**

- Hela Preservia-koncernen bytte under tidigare rapportperiod räkenskapsår från brutet räkenskapsår med bokslutsdatum 04-30 till kalenderår med bokslutsdatum 12-31. Ändringen av räkenskapsåret medförde ett första förkortat räkenskapsår för bolaget som omfattar 2022-05-01 – 2022-12-31. Jämförelsetalen för föregående år har räknats om och uppdaterats i denna rapport.
- I december 2020 tecknade Preservia genom dotterbolag avtal om försäljning av ca 300 hyresrätter med investeringsstöd under uppförande i Bålsta. Köparen tillträdde det färdigställda projektet i juli 2023. Projektbolaget gjorde strax därefter en första utdelning till ägarna, där Preservias andel av utdelningen uppgick till 66 miljoner kronor.
- Bolaget har bytt redovisningsprinciper under rapportperioden från IFRS till K3. Bytet av redovisningsprinciper medför inga koncernmässiga justeringar.

### **VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG**

- 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 3 200 kvadratmeter, inkluderande bostäder samt kommersiella lokaler med en skola som den största hyresgästen. Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 4,2 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.

## VD KOMMENTAR

Verksamhetsåret 2023 har varit rikt med positiva händelser för Preservia. För detaljer kring första halvåret hänvisar jag er till halvårsrapporten H1/2023.

Under det andra halvåret slutreglerades exploateringskostnaderna i Bålsta-projektet, med en -11mSEK kassaflödeseffekt, i enlighet med vår tidigare uppskattning. En utdelning om ca 9mSEK från projektbolaget balanserade kassan nästintill. Projektbolaget håller på att göra sitt sista årsbokslut och vi borde vara klara med det till sommaren. Totalt har Preservia fått utdelningar om 89mSEK från projektet.

Fastigheten i Trelleborg tuggar på med en stabil avkastning och begränsad risk och vi jobbar entusiastiskt med att optimera förvaltningen på detaljnivå. Då fastigheten är uppförd med investeringsstöd ingår den i det s.k. bruksvärdessystemet när det gäller hyressättning, och får därmed hela den hyreshöjningen som förhandlas med Hyresgästföreningen på orten.<sup>1</sup> För 2024 blev hyreshöjningen 5,6% – en av de högsta i landet – i Trelleborg. Projektet är en viktig referens och "erfarenhetsbank", där vi successivt utvecklar och förfinar våra förvaltningsrutiner.

Den vunna markanvisningstävlingen i Norrköping är en spännande framtida möjlighet inom bostadsutveckling. Byggrätten medger cirka 170 bostäder. Dock ligger projektet några år framåt i tiden och det kommer hända mer när vi närmar oss byggstart.

Efter nyår förvärvade vi en samhällsfastighet i Malmö, där vi genast påbörjade den första av många förbättringsåtgärder, ombyggnationen av en butik till nya fräscha lokaler åt skolan. Trots en stark kassa väljer vi att diversifiera bolagets portfölj och till skillnad från tidigare projekt där Preservia har varit majoritetsägare, hellre agera minoritetsägare i ett flertal projekt, med oss som aktiva "asset managers".

Den riskjusterade avkastningen inom andra tillgångsslag har ökat jämfört med nyproduktion av bostäder. Vi har därför breddat vår analysverksamhet till kassaflödesfastigheter såsom Malmö, och även finansiella tillgångar såsom aktier och låneinstrument. Löpande bevakning av de finansiella marknaderna har varit en mångårig hobbyverksamhet för oss alla i teamet, och det har gjort oss ödmjuka när det gäller ambitionerna för oss eller en extern kapitalförvaltare att kunna plocka vinnare ur mängden på dagens finansmarknad. Med det sagt så håller vi ögonen öppna och har gjort några investeringar där vi har en förståelse för den underliggande verksamheten med dess risker. Vi har investerat ca 6mSEK i låneinstrument med en snittlöptid om drygt ett år samt säkerheter i underliggande fastighetstillgångar där vi har gjort vår egen värderingsanalys. Utöver dessa krediter har vi gjort ett fåtal placeringar i börsnoterade tillgångar med en 5-årig tidshorisont, men med god likviditet som möjliggör snabb försäljning ifall bättre alternativ skulle uppstå. Dessa passiva investeringar har goda förutsättningar att uppfylla vårt långsiktiga avkastningskrav om över 10% per år. Vi har i dagsläget en kassa om ca 35mSEK på ett sparkonto till 4% ränta.

Trots en stark finansiell position är ägarstrukturen i Preservia-koncernen problematisk. Det finns många olika aktieslag samt ägare med olika egenintressen. Att skapa en enhetlig ägarkrets som delar vår vision är en prioritet. Där är vi tyvärr inte än. Vi arbetar dock kontinuerligt mot en kompromisslösning som alla aktieägare kan inse vara det bästa alternativet framåt. Samtidigt strävar vi efter att förbättra Preservias lönsamhet till förmån för alla aktieägare.

<sup>1</sup> Vanlig nyproduktion med presumtionshyror får 50% av brukshyreshöjningen upp till 3%, samt 75% på den delen av höjningen som överstiger 3%.

Stockholm 29 februari 2024

Topias Riuttamäki  
VD Preservia Holding AB (publ)

## **OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)**

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

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](http://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 2023-07-01 – 2023-12-31**

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -2,4 (-3,3) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 11,0 (0,4) MSEK. Det positiva resultatet för perioden utgörs av utdelning från projektet i Bålsta.

## **KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2023-07-01 – 2023-12-31**

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 87,6 (1,1) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 46,8 (6,8) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,4 (0,3) 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 (22,0) MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,4 (0,3) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 0,0 MSEK.

## **MEDARBETARE**

Bolaget har inga anställda, i koncernen finns totalt tre anställda.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2023- DEC 2023	JUL 2022- DEC 2022	JAN 2023- DEC 2023	JAN 2022- DEC 2022
Nettoomsättning	-	10	170	10
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	1
<b>Summa intäkter</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>170</b>	<b>11</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-2 443	-2 574	-6 843	-3 660
Personalkostnader	-	-781	-75	-2 043
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-100	-	871
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 443</b>	<b>-3 445</b>	<b>-6 748</b>	<b>-4 821</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat andelar i koncernföretag	-31	-	-31	-
Resultat andelar i intresseföretag	12 821	5 037	4 809	5 062
Resultat andelar i andra företag	-	-	448	261
Ränteintäkter och liknande resultatposter	692	0	692	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-88	-1 224	-838	-2 567
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10 951</b>	<b>368</b>	<b>-1 668</b>	<b>-2 065</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 951</b>	<b>368</b>	<b>-1 668</b>	<b>-2 065</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	10 951	368	-1 668	-2 065
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	-

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2023- DEC 2023	JUL 2022- DEC 2022	JAN 2023- DEC 2023	JAN 2022- DEC 2022
Periodens resultat	10 951	368	-1 668	-2 065
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>10 951</b>	<b>368</b>	<b>-1 668</b>	<b>-2 065</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	2	17 847	92 655
Andra långfristiga värdepappersinnehav		12 659	1 814
Andra långfristiga fordringar	3	1 200	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 706</b>	<b>94 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		387	315
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		118	230
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>505</b>	<b>545</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>46 822</b>	<b>6 788</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 033</b>	<b>101 802</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>78 648</b>	<b>79 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	-	<b>22 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>385</b>	<b>302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 033</b>	<b>101 802</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JUL 2023- DEC 2023	JUL 2022- DEC 2022	JAN 2023- DEC 2023	JAN 2022- DEC 2022
Resultat före finansiella poster	-2 443	-3 445	-6 748	-4 821
Resultat efter finansiella poster	10 951	368	-1 668	-2 065
Soliditet (%)	99,51	78,09	99,51	78,09
Resultat per stamaktie, SEK	7,30	0,25	-1,11	-1,38
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
<b>Ingående Eget kapital 2022-07-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-89 691</b>	<b>63 384</b>	<b>15 748</b>	<b>79 132</b>
Ägarförändringar i koncernen			-1 544	-1 544	1 544	-
Periodens resultat			368	368		368
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-90 867</b>	<b>62 208</b>	<b>17 292</b>	<b>79 500</b>
<b>Ingående Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-85 405</b>	<b>67 670</b>	<b>13 895</b>	<b>81 565</b>
Ägarförändringar i koncernen			-3 397	-3 397	3 397	-
Periodens resultat			-2 065	-2 065		-2 065
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-90 867</b>	<b>62 208</b>	<b>17 292</b>	<b>79 500</b>
<b>Ingående Eget kapital 2023-07-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-105 338</b>	<b>47 737</b>	<b>19 144</b>	<b>66 881</b>
Ägarförändringar i koncernen			-2 162	-2 162	2 178	16
Aktieägartillskott					800	800
Periodens resultat			10 951	10 951		10 951
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-96 549</b>	<b>56 526</b>	<b>22 122</b>	<b>78 648</b>
<b>Ingående Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-90 867</b>	<b>62 208</b>	<b>17 292</b>	<b>79 500</b>
Ägarförändringar i koncernen			-4 014	-4 014	4 030	16
Aktieägartillskott					800	800
Periodens resultat			-1 668	-1 668	-0	-1 668
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-96 549</b>	<b>56 526</b>	<b>22 122</b>	<b>78 648</b>

\* 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 2018.04.01–2023.12.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 57,5 kronor per preferensaktie serie A, totalt 25 709 285 kr.



## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JUL 2023- DEC 2023	JUL 2022- DEC 2022	JAN 2023- DEC 2023	JAN 2022- DEC 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-2 443	-3 445	-6 748	-4 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-	-13	-
Erhållen utdelning	89 277	7 907	89 725	7 907
Erhållen ränta	692	0	692	0
Erlagd ränta	-88	-1 261	-838	-2 368
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>87 425</b>	<b>3 202</b>	<b>82 818</b>	<b>719</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Investeringar i pågående projekt	-	-	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar	178	-273	38	-296
Förändring av leverantörsskulder	41	-443	78	-55
Förändring av kortfristiga skulder	-70	-1 388	6	-1 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>87 574</b>	<b>1 098</b>	<b>82 940</b>	<b>-996</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av koncernföretag	-18	-	-18	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-21 711	-279	-21 711	-651
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	6	-	6	262
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 723</b>	<b>-279</b>	<b>-21 723</b>	<b>-389</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	800	-	800	-
Upptagna lån	-	15 000	-	15 000
Amortering lån	-22 000	-10 000	-22 000	-10 000
Transaktioner med minoritet	16	-	16	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-21 184</b>	<b>5 000</b>	<b>-21 184</b>	<b>5 000</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>44 667</b>	<b>5 819</b>	<b>40 033</b>	<b>3 615</b>
Likvida medel vid periodens början	2 155	969	6 788	3 173
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>46 822</b>	<b>6 788</b>	<b>46 822</b>	<b>6 788</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2023- DEC 2023	JUL 2022- DEC 2022	JAN 2023- DEC 2023	JAN 2022- DEC 2022
Nettoomsättning	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	-	-	-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-141	-222	-629	-417
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	1 069
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-141</b>	<b>-222</b>	<b>-629</b>	<b>652</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-7 328	-19 491	-11 829	-19 070
Resultat från andelar i intresseföretag	-210	-	-210	-
Resultat andelar i andra företag	-	-	448	261
Ränteintäkter och liknande resultatposter	689	-	689	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-35	-	-271
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-6 990</b>	<b>-19 748</b>	<b>-11 531</b>	<b>-18 428</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6 990</b>	<b>-19 748</b>	<b>-11 531</b>	<b>-18 428</b>

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2023- DEC 2023	JUL 2022- DEC 2022	JAN 2023- DEC 2023	JAN 2022- DEC 2022
Periodens resultat	-6 990	-19 748	-11 531	-18 428
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-6 990</b>	<b>-19 748</b>	<b>-11 531</b>	<b>-18 428</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1	102 981	103 196
Andelar i intresseföretag	2	-	550
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 894	1 814
Fordringar hos koncernföretag	3	200	59 785
Andra långfristiga fordringar	3	700	-
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 775</b>	<b>165 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52	52
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>52</b>	<b>52</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>46 591</b>	<b>92</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 418</b>	<b>165 489</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>72 928</b>	<b>84 459</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>84 337</b>	<b>80 929</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>153</b>	<b>101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 418</b>	<b>165 489</b>

## 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
<b>Ingående Eget kapital 2022-07-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-48 868</b>	<b>104 207</b>	<b>104 207</b>
Periodens resultat			-19 748	-19 748	-19 748
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-68 616</b>	<b>84 459</b>	<b>84 459</b>
<b>Ingående Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-50 188</b>	<b>102 887</b>	<b>102 887</b>
Periodens resultat			-18 428	-18 428	-18 428
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-68 616</b>	<b>84 459</b>	<b>84 459</b>
<b>Ingående Eget kapital 2023-07-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-73 157</b>	<b>79 918</b>	<b>79 918</b>
Periodens resultat			-6 990	-6 990	-6 990
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-80 147</b>	<b>72 928</b>	<b>72 928</b>
<b>Ingående Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-68 616</b>	<b>84 459</b>	<b>84 459</b>
Periodens resultat			-11 531	-11 531	-11 531
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>667</b>	<b>152 408</b>	<b>-80 147</b>	<b>72 928</b>	<b>72 928</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	JUL 2023- DEC 2023	JUL 2022- DEC 2022	JAN 2023- DEC 2023	MAJ 2022- DEC 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-141	-222	-629	-292
Erhållen ränta	689	-	689	-
Erhållen utdelning	-	-	448	-
Erlagd ränta	-	-71	-	-72
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>548</b>	<b>-293</b>	<b>508</b>	<b>-364</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-38	-52	0	-52
Förändring av leverantörsskulder	52	-66	52	-
Förändring av kortfristiga skulder	-	-1 255	-	-1 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>562</b>	<b>-1 666</b>	<b>560</b>	<b>-1 671</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av koncernföretag	-43	-	-85	-
Försäljning av koncernföretag	16	-	16	-
Lämnade lån till koncernföretag	-3 979	-950	-3 979	-
Lämnade aktieägartillskott	-7 000	-	-7 000	-
Amorteringar från koncernföretag	65 175	2 976	65 592	427
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5 446	-829	-5 446	-829
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	6	-	6	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>48 729</b>	<b>1 197</b>	<b>49 104</b>	<b>-402</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån från koncernföretag	-	-	50	1 050
Amortering lån till koncernföretag	-3 215	-	-3 215	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 215</b>	<b>-</b>	<b>-3 165</b>	<b>1 050</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>46 076</b>	<b>-469</b>	<b>46 499</b>	<b>-1 023</b>
Likvida medel vid periodens början	515	561	92	1 115
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>46 591</b>	<b>92</b>	<b>46 591</b>	<b>92</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### *Ändrade redovisningsprinciper*

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

Företaget har under tidigare rapportperiod bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma. Jämförelsetalen för perioderna har i denna rapport räknats om.

## 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 orealiserade 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 förfalldagen (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 dela 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

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
Preservia Fastigheter AB	-	-	-	-	0
Preservia Hyresastigheter AB (publ) STAM A	100%	99%	5 000 000	0	0
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PREF B	100%	100%	12 831	73 600	78 300
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PREF A	17,1%	17,1%	76 581	2 987	-
Törnskogen Bostad AB	50%	50%	125	513	25
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	20 700	24 871
ATD Partnership AB	85,6%	85,6%	856	5 021	-
Pres Opco AB	100%	100%	500	160	-
				<b>102 981</b>	<b>103 196</b>

### Not 2 Andelar i intresseföretag

<b>KONCERN</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	17 847	92 157
Vitale Bostad Holding AB	-	-	-	-	498
				<b>17 847</b>	<b>92 655</b>

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
Vitale Bostad Holding AB	18,3%	18,3%	183	-	550
				<b>-</b>	<b>550</b>

### Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2023-12-31	2022-12-31
Koncerninterna fordringar	200	-
Lämnade depositioner	1 000	-
	<b>1 200</b>	<b>-</b>

MODERBOLAG	2023-12-31	2022-12-31
Koncerninterna fordringar	200	59 785
Lämnade depositioner	500	-
Kapitalförsäkringar	200	-
	<b>900</b>	<b>59 785</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad tilläggsköpeskilling	-	7 000
Skulder till kreditinstitut	-	15 000
	<b>-</b>	<b>22 000</b>

MODERBOLAG	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernbolag	84 337	80 929
	<b>84 337</b>	<b>80 929</b>

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 29 februari 2024

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 2023-01-01 – 2023-12-31  
Delårsrapport för 2024-01-01 – 2024-06-30

30 april 2024  
31 augusti 2024

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 29 februari 2024 kl. 17.30 CET.



**PRESERVIA**

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm