

Styrelsen och verkställande direktören för

Preservia Holding AB (publ)

Org nr 559206-5972

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

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

Innehållsförteckning:	Sida
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.

Byte av redovisningsprincip

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

Utveckling av företagens verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	170	10	81	-	-
Rörelseresultat (EBIT)	-6 748	-4 583	-4 114	-9 182	-35 200
Resultat efter finansiella poster	-1 668	-2 074	-1 760	-11 740	-34 637
Balansomslutning	79 033	101 802	100 588	99 162	132 852
Soliditet, %	99,5%	78,1%	81,1%	84,0%	88,7%

Definitioner: se not

Moderföretag

Belopp KSEK	2023-12-31	2022-12-31	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Rörelseresultat (EBIT)	-629	-292	593	-545	-446
Resultat efter finansiella poster	-18 581	-19 818	949	3 275	-53 021
Balansomslutning	150 368	165 489	105 819	104 646	100 111
Soliditet, %	43,8%	51,0%	98,5%	98,7%	99,9%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

I april vann Preservia tillsammans med Kian Properties och Kaminsky arkitektur en markanvisning i Inre Hamnen, Norrköping. Projektet består av ca 170 bostäder med fri upplåtelseform, och den totala projektkostnaden uppskattas initialt till ca 400 MSEK och byggstart till 2025 eller senare.

Projektet Pilspetsen i Trelleborg färdigställdes under våren till en kostnad inom 5% av den ursprungliga budgeten som sattes i början av 2021. Projektet är fullt uthyrt, slutfinansierat och har mottagit fullt investeringsstöd.

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.

Förväntad framtida utveckling

Preservia Holding bevakar marknaden löpande för potentiella investeringsmöjligheter. Fokus för bolaget närmaste tiden är att skapa en ägarstruktur med färre aktieslag och tydligare långsiktiga incitament för värdeskapande i koncernen för såväl nuvarande som kommande aktieägare. Noteras bör att vid en eventuell utdelning av värden i Preservia Hyresfastigheter tillfaller det först ca 28mSEK till ägarna av preferensaktie serie A, innan något värde tillfaller Preservia Holding.

Koncernen har finansierat sin löpande verksamhet med ett lån på 15 miljoner SEK under perioden 2022-2023, vilket har amorterats under året 2023. En slutlig köpeskilling på 7 miljoner SEK relaterad till Bålsta-projektet har även betalats under 2023. Dessa åtgärder har haft en inverkan på koncernens likviditet. Vid avlämnandet av denna årsredovisning är koncernens likviditet cirka 55 miljoner SEK, bestående av kassa och likvida placeringar.

Koncernens kassa är stabil, och investeringarna som gjorts under 2023 i Malmö-projektet samt finansiella placeringar bedöms ha goda förutsättningar att generera en positiv avkastning i framtiden. Det bör dock noteras att de bokförda värdena för vissa koncerninterna mellanhavanden, samt värdet på Bålsta-projektet, kommer att revideras i samband med att det slutgiltiga resultatet av projektet bokförs. Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i koncernens verksamhet kan generellt delas in i operationella risker relaterade till affärsverksamheten och risker relaterade till finansieringsverksamheten. Riskerna relaterade till finansieringsverksamheten är framgent mer begränsade jämfört med de historiska riskerna, tack vare den åtgärdsplanen som ledningen genomförde tidigare år. Framöver förknippas de finansiella riskerna framför allt med bolagets likviditet, dvs. att ha tillräckligt med likviditet för att möjliggöra nya affärer.

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

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 inga planer för likviditetstillskott finns i närtid. Bolagets nya investeringar kan vara illikvida i form av t.ex. mark som inte genererar kassaflöde. En framtida risk för bolaget är att likviditeten blir ansträngd om bolaget inte har bra 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.

Ägare över 10%	Antal aktier	Aktieslag	Röstandel %
Bondbönan Invest AB	712 500	Stam	45,96%
TT Capital AB	712 500	Stam	45,96%

Eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets -intresse	Totalt Eget kapital
Ingående balans						
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
Årets resultat			-1 668	-1 668	-	-1 668
Eget kapital						
2023-12-31	667	152 408	-96 549	56 526	22 122	78 648

Moderföretaget

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	667	152 408	-68 616	84 459	84 459
Årets resultat			-18 581	-18 581	-18 581
Eget kapital 2023-12-31	667	152 408	-87 197	65 878	65 878

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 65 211 143 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	65 211 143
Summa	65 211 143

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-05-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		170	10
Övriga rörelseintäkter		-	1
		170	11
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 843	-3 248
Personalkostnader	4	-75	-1 246
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-	-100
		-6 748	-4 583
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-31	-
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	4 809	4 114
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	448	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	692	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-838	-1 605
		-1 668	-2 074
Resultat efter finansiella poster			
		-1 668	-2 074
Resultat före skatt			
		-1 668	-2 074
Årets resultat			
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		-1 668	-2 074

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	17 847	92 655
Andra långfristiga värdepappersinnehav		12 659	1 814
Andra långfristiga fordringar	14	1 200	-
		<u>31 706</u>	<u>94 469</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 706</u>	<u>94 469</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		387	315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118	230
		<u>505</u>	<u>545</u>
Kassa och bank		<u>46 822</u>	<u>6 788</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>47 327</u>	<u>7 333</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 033</u>	<u>101 802</u>

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		667	667
Övrigt tillskjutet kapital		152 408	152 408
Balanserat resultat inkl årets resultat		-96 549	-90 867
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		56 526	62 208
Innehav utan bestämmande inflytande		22 122	17 292
Summa eget kapital		78 648	79 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	15 000
Övriga långfristiga skulder		-	7 000
		-	22 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		78	1
Övriga kortfristiga skulder		17	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	290	300
		385	302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 033	101 802

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 748	-4 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-13	-
Erhållen ränta		692	-
Erhållen utdelning		89 725	7 908
Erlagd ränta mm		-838	-1 642
		<u>82 818</u>	<u>1 683</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		82 818	1 683
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		38	-316
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		78	-176
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6	-1 350
		<u>82 940</u>	<u>-159</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		82 940	-159
Investeringsverksamheten			
Avyttring av koncernföretag		-18	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-21 711	-279
Avyttring av finansiella tillgångar		6	-
		<u>-21 723</u>	<u>-279</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 723	-279
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		800	-
Upptagna lån		-	15 000
Amortering av låneskulder		-22 000	-10 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		16	-
		<u>-21 184</u>	<u>5 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 184	5 000
Årets kassaflöde		40 033	4 562
Likvida medel vid årets början		6 789	2 226
Likvida medel vid årets slut		46 822	6 788

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-05-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-629	-292
Rörelseresultat		-629	-292
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-18 879	-19 491
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-210	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	448	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	689	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-	-35
Resultat efter finansiella poster		-18 581	-19 818
Resultat före skatt		-18 581	-19 818
Årets resultat		-18 581	-19 818

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	95 931	103 196
Fordringar hos koncernföretag	12	200	59 785
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	-	550
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 894	1 814
Andra långfristiga fordringar	14	700	-
		103 725	165 345
Summa anläggningstillgångar		103 725	165 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52	52
		52	52
<i>Kortfristiga placeringar</i>		-	-
<i>Kassa och bank</i>		46 591	92
Summa omsättningstillgångar		46 643	144
SUMMA TILLGÅNGAR		150 368	165 489

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1500000 aktier)		667	667
		667	667
<i>Fritt eget kapital</i>			
	16		
Fri överkursfond		152 408	152 407
Balanserad vinst eller förlust		-68 616	-
Vinst eller förlust föregående år		-	-48 797
Årets resultat		-18 581	-19 818
		65 211	83 792
Summa eget kapital		65 878	84 459
<i>Långfristiga skulder</i>			
	17		
Skulder till koncernföretag		84 337	80 929
		84 337	80 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52	-
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	100	100
		153	101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 368	165 489

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-630	-292
Erhållen ränta		689	-
Erhållen utdelning		449	-
Erlagd ränta		-	-72
		<u>508</u>	<u>-364</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		508	-364
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		0	-52
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		52	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-	-1 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		560	-1 671
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-7 000	-
Årets lämnade lån till koncernföretag		-3 979	-
Förvärv av koncernföretag		-86	-
Avyttring av koncernföretag		16	-
Amortering av lån från koncernföretag		65 592	427
Förvärv av finansiella tillgångar		-5 446	-829
Avyttring av finansiella tillgångar		7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		49 104	-402
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från koncernföretag		50	1 050
Amortering av lån till koncernföretag		-3 215	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 165	1 050
Årets kassaflöde		46 499	-1 023
Likvida medel vid årets början		92	1 115
Likvida medel vid årets slut		46 591	92

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).

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.

Skillnader mellan bokslutskommuniké och årsredovisning

Efter årsskiftet och publiceringen av bokslutskommunikén har dotterbolaget Preservia Bålsta Holding AB mottagit utdelningar från Bålsta-projektet om cirka 11,2 miljoner SEK men även blivit varse om tillkommande exploateringskostnader varpå värderingen av aktierna i dotterbolaget Preservia Bålsta Holding justerats ner till 13,65 miljoner SEK. Nedskrivningen på ca 7 miljoner SEK återspeglas i moderbolagets resultaträkning under *Resultat från andelar i koncernföretag*.

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

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	469	421
Summa	469	421
<i>WeAudit Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	75	-
Summa	75	-
Moderföretag		
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	286	176
Summa	286	176
<i>WeAudit Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	50	-
Summa	50	-

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

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-05-01- 2022-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	-	-	-	-
Dotterföretag				
Sverige	1	1	3	3
Koncernen totalt	1	1	3	3

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023-12-31 Andel män i %	2022-12-31 Andel män i %
Moderföretag		
Styrelsen	100%	100%
Övriga ledande befattningshavare	100%	100%
Koncern		
Styrelsen	100%	100%
Övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

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

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
Koncern		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-31	-
	-31	-
Moderföretag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-622	-
Nedskrivningar	-18 257	-19 491
	-18 879	-19 491

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
Koncern		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	4 809	4 114
	4 809	4 114
Moderföretag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-210	-
Summa	-210	-

Not 7 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
Koncern		
Utdelning	448	-
	448	-
Moderföretag		
Utdelning	448	-
	448	-

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	692	-
	692	-
Moderföretag		
Ränteintäkter, övriga	689	-
	689	-

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	-838	-1 605
	-838	-1 605
Moderföretag		
Räntekostnader, övriga	-	-35
	-	-35

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-05-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-
Moderföretag		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

Avstämning effektiv skatt

		2023		2022/2022
Koncernen	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 668		-2 074
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-	20,6%	427
Ej avdragsgilla kostnader		-16 777		-4 126
Ej skattepliktiga intäkter		18 511		5 121
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-1 734		-1 422
Differens		-		-

Moderföretaget	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-18 581		-19 818
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-	20,6%	4 082
Ej avdragsgilla kostnader		-3 932		-4 015
Ej skattepliktiga intäkter		92		-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		3 840		-67
Differens		-		-

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	103 196	96 666
-Förvärv	3 210	24 871
-Aktieägartillskott	8 409	-
-Avyttring	-626	-
-Årets nedskrivningar	-18 258	-18 341
Redovisat värde vid årets slut	95 931	103 196

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.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, Stockholm	-	-	-	0
Törnskogen Bostad AB, 559376-4391, Stockholm	125	500%	513	25
Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, Stockholm	500	100%	13 650	24 871
Preservia Hyresfastigheter AB (publ), 559001-3875 STAM aktier Serie A, Stockholm	5 000 000	100%	0	0
Preservia Hyresfastigheter AB (publ), 559001-3875 PREF aktier Serie B, Stockholm	12 831	100%	73 600	78 300
Preservia Hyresfastigheter AB (publ), 559001-3875 PREF aktier Serie A, Stockholm	76 581	17,13%	2 987	-
ATD Partnership AB, 559445-6377, Stockholm		85,6%	5 021	-
Pres Opco AB, 559187-9209, Stockholm		100%	160	-
			95 931	103 196

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	59 785	6 353
-Tillkommande fordringar	3 979	63 485
-Reglerade fordringar	-63 564	-10 053
Redovisat värde vid årets slut	200	59 785

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
-Vid årets början	92 655	96 449
-Resultat från andelar i intresseföretag	-74 808	-3 794
Redovisat värde vid årets slut	17 847	92 655
Moderföretag		
-Vid årets början	550	-
-Förvärv	-	550
-Avyttring	-215	-
-Omklassificeringar	-335	-
Redovisat värde vid årets slut	-	550

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Andelar %</i>	<i>Kapitalan- delens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- företaget</i>
SP Group Bostad Bålsta AB, 559100-0160, Stockholm	58%	17 847	-
Indirekt ägda			

SPG Bostad Bålsta AB ägs till 58% av Preservia-koncernen men alla löpande beslut tas, enligt avtal, av SPG-koncernen. Preservia har därför gjort bedömningen att inget bestämmande inflytande föreligger. Avtalet är oförändrat jämfört med tidigare år varför bedömningen kring intressebolag även är oförändrad.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande fordringar	1 200	-
Redovisat värde vid årets slut	1 200	-
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande fordringar	700	-
Redovisat värde vid årets slut	700	-

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Koncern		
Förutbetalda hyror	-	62
Övriga poster	118	168
	118	230
Moderföretag		
Övriga poster	52	52
	52	52

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 65 211 143 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	65 211 143
Summa	65 211 143

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	15 000
Beräknad tilläggsköpeskilling	-	7 000
	<u>-</u>	<u>22 000</u>
Moderföretag		
<i>Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen:</i>		
Skulder till koncernföretag	84 337	80 929
	<u>84 337</u>	<u>80 929</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupen revisionskostnad	200	250
Övriga poster	90	50
	<u>290</u>	<u>300</u>
Moderföretaget		
Upplupen revisionskostnad	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>

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 väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Holding och närstående.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De sannolikt sista utdelningarna från Bålsta-projektet, om cirka 11,2 miljoner SEK, har mottagits efter räkenskapsårets slut. Detta innebär att Preservia har erhållit en total kontantutdelning om cirka 91 miljoner SEK från projektet, vilket överensstämmer med de prognoser som tidigare kommunicerats. Under början av 2024 erlade Preservia Hyresfastigheter 11 miljoner SEK till Håbo kommun som slutreglering för exploateringskostnaderna, detta har resulterat i att en nedskrivning av värdet i andelarna i Bålsta holding har skett. Andelarna värderas numera till ett värde om 13,65 miljoner SEK, se även not 1 under "Skillnader mellan bokslutskommuniké och årsredovisning".

När avvecklingen av Bålsta-projektbolaget är slutförd och det slutgiltiga kapitaltillskottet till koncernen är fastställt, kommer en ny översyn av balansräkningens värden att genomföras. Detta inkluderar en granskning av hur kostnader inom koncernen påverkar värdena, särskilt de koncerninterna mellanhavandena.

Underskrifter

Stockholm 2024-04-30

Thomas Lindström
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör

David Madeling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30
WeAudit Sweden AB

Niklas Östlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Preservia Holding AB (publ)

Org.nr 559206-5972

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 (publ) för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 30 april 2024

WeAudit Sweden AB

Niklas Östlund
Auktoriserad revisor