

Årsredovisning för
Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ), 559001-3875, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling samt förvaltning av mark och fastigheter. Bolaget har tre anställda. Bolaget har två noterade instrument på Nordic Growth Market (NGM), preferensaktie serie A med kortnamn PHYR PREF, samt stamaktie serie B med kortnamn PHYR B.

Viktiga förhållanden

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB (publ) med organisationsnummer 559206-5972 som har sitt säte i Stockholm. Preservia Holding AB (publ) är koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2022-04-30
Nettoomsättning	0	0	170	10	-
Rörelseresultat (EBIT)	-1 989	-1 422	-4 669	-4 226	-4 779
Resultat efter finansiella poster	-1 988	-1 751	-4 669	20 188	-6 441
Balansomslutning	69 996	72 100	77 954	81 699	78 129
Soliditet %	99,9%	99,7%	94,5%	95,9%	74,4%

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt utvärdering av fusion mellan koncernbolagen

Under året har ledningen fortsatt det strategiska och juridiska arbetet mot en förenklad koncernstruktur. Koncernen består idag av två noterade bolag och sex aktieslag, varav tre är noterade. Samtliga noterade instrument handlas i begränsad omfattning och till nivåer som väsentligt avviker från underliggande substansvärde. Huvudägarna anser att det ligger i samtliga aktieägares intresse att genomföra en fusion mellan Preservia Holding och Preservia Hyresfastigheter där befintliga preferensaktier konverteras till stamaktier. En sådan struktur bedöms göra bolaget enklare att analysera, förbättra likviditeten i den noterade aktien, skapa bättre förutsättningar för att aktiekursen ska spegla substansvärdet och möjliggöra framtida kapitalanskaffningar för nya affärer. Arbetet mot en fusion fortsätter under 2026 och kommer att presenteras för aktieägarna på kommande bolagsstämmor.

Förväntad framtida utveckling

Preservia Hyresfastigheters tillgångar består av en fordran på moderbolaget Preservia Holding. Koncernens verksamhet bedrivs genom Preservia Holding och består idag främst av investeringsverksamhet både inom och utanför fastighetsbranschen.

Parallellt bedrivs ett intensivt arbete mot en fusion av koncernbolagen och en förenklad ägarstruktur med ett noterat bolag och ett aktieslag (stamaktier). En sådan struktur bedöms låsa upp möjligheter för att kapitalisera bolaget inför större affärer, attrahera en bredare investerarkrets och skapa bättre likviditet i den noterade aktien.

Vid 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.

Bolagets största tillgång, fordran på Preservia Holding, är förknippad med en risk gällande Preservia Holdings återbetalningsförmåga. En betydande del av Preservia Holdings tillgångar består av börshandlade finansiella instrument med hög likviditet. Delar av portföljen utgör riskplaceringar där marknadsvärdet kan röra sig kraftigt i båda riktningar. Bolagets investeringshorisont i denna typ av tillgångar är 3-5 år. En framtida risk för bolaget är att likviditeten blir ansträngd om bolaget inte har god tillgång till kapital eller likvida tillgångar i balansräkningen. Därför är det viktigt för bolaget att skapa en ägarstruktur som möjliggör framtida kapitalintag för nya och större affärsmöjligheter.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt Eget kapital</i>
Ingående balans	2 014	204 766	-133 122	-1 751	71 907
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Omföring av fg års resultat			-1 751	1 751	
Årets resultat				-1 988	-1 988
Vid årets slut	2 014	204 766	-134 873	-1 988	69 919

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 67 905 047 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	67 905 047
Summa	67 905 047

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning		-	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-1 912	-1 347
Personalkostnader	5	-77	-75
Rörelseresultat		-1 989	-1 422
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-	-330
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	1
Resultat efter finansiella poster		-1 988	-1 751
Resultat före skatt		-1 988	-1 751
Årets resultat		-1 988	-1 751

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	69 573	71 912
		<u>69 573</u>	<u>71 912</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 573</u>	<u>71 912</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74	66
		<u>109</u>	<u>106</u>
Kassa och bank		<u>314</u>	<u>82</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>423</u>	<u>188</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 996</u>	<u>72 100</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 014	2 014
		<u>2 014</u>	<u>2 014</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		180 766	180 766
Balanserad vinst eller förlust		-110 873	-109 122
Årets resultat		-1 988	-1 751
		<u>67 905</u>	<u>69 893</u>
Summa eget kapital		<u>69 919</u>	<u>71 907</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	75	150
		<u>77</u>	<u>193</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 996</u>	<u>72 100</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 989	-1 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	-330
Erhållen ränta		1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 988	-1 751
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-11	11
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-41	17
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-67	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 107	-1 731
Investeringsverksamheten			
Årets lämnade lån till koncernföretag		-58	-7 215
Årets amorteringar från koncernföretag		2 397	13 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 339	5 852
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			-
Amortering av låneskulder		-	-4 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-4 120
Årets kassaflöde		232	1
Likvida medel vid årets början		82	81
Likvida medel vid årets slut		314	82

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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.

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 + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>WeAudit Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	42	71
Summa	42	71

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-330
Summa	-	-330

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelse och VD	59	57
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	18	18
	-	-
Summa	77	75

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	1	1
Summa	1	1

Not 7 Skatt på årets resultat

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

Avstämning av effektiv skatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Resultat före skatt	Procent -1 988	Procent Belopp -1 751
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% -	20,6% -
Ej avdragsgilla kostnader	0	-68
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0	68
Differens	-	-

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	0
-Tillskott	-	330
-Avyttring	-	-330
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 912	77 764
-Tillkommande fordringar	58	7 215
-Reglerade fordringar	-2 397	-13 067
Redovisat värde vid årets slut	69 573	71 912

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga poster	74	66
	74	66

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen revisionskostnad	25	100
Övriga poster	50	50
	75	150

Not 12 Koncernuppgifter

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB med organisationsnummer 559206-5972, som är koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen i Preservia Hyresfastigheter AB (publ) har i början på april, med stöd av bemyndigande från ordinarie bolagsstämma den 18 juni 2025, beslutat att genomföra en nyemission av stamaktier serie B med företrädesrätt för samtliga befintliga aktieägare oavsett aktieslag. Vid full teckning tillförs Bolaget cirka 10,1 MSEK före emissionskostnader. Vid överteckning har styrelsen rätt att utöka Företrädesemissionen med upp till ytterligare cirka 1,8 MSEK, varvid Bolaget totalt kan tillföras upp till cirka 11,9 MSEK före emissionskostnader.

Not 14 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia Hyresfastigheter har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med Bolaget som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren. Bolaget har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående till Bolaget. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner som i styrelsens mening utgör en väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen fastställdes 2026-04-23

Stockholm enligt datum angivet i den elektroniska underskriften

Thomas Lindström
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör

David Madeling
Styrelseledamot

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

Niklas Östlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

Org.nr 559001-3875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Preservia Hyresfastigheter AB (publ)s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Preservia Hyresfastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Preservia Hyresfastigheter AB (publ) enligt god revisorsred 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm

WeAudit Sweden AB

Niklas Östlund
Auktoriserad revisor