

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Preservium Property AB
559323-9733

Arsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

Årsredovisning för Preservium Property AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Preservium Property AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Information om verksamheten

Preservium Property AB är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter i Täby och Huddinge som är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm. Fastigheterna omfattar totalt cirka 43 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 15,2 år.

Båda fastigheterna är moderna och specialanpassade till hyresgästernas verksamheter. Riksarkivet är en statlig förvaltningsmyndighet och har ett särskilt ansvar för den statliga arkivverksamheten och arkivvården i Sverige. Regionarkivet är en arkivmyndighet inom Region Stockholm och har som uppgift att långtidsförvara, vårda och tillhandahålla den information som ska bevaras inom Region Stockholm.

Riksarkivet i Täby har under de senaste åren genomgått en renovering samt tillbyggnation om ytterligare 12 000 kvadratmeter. I samband med utbyggnationen tecknades 25-åriga hyresavtal med Riksarkivet. Fastigheterna är belägna i expansiva Arninge i Täby och Flemingsberg i Huddinge med spårbunden trafik inom gångavstånd. På båda fastigheterna finns betydande byggrätter som möjliggör expansion för befintliga hyresgäster.

VD är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 5 november 2021.

Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Preservium Midco AB som i sin tur 100 % av aktierna i de fastighetsägande dotterbolagen Preservium Vinkelslipen AB och Preservium Snickarlyan AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen ett obligationslån om 1 056 500 tkr. Lånet löper amorteringsfritt med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 23 032 tkr (23 032). Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Bolaget hade 236 (272) registrerade aktieägare den 31 december 2024. Utestående aktier per 31 december 2024 uppgick till 4 635 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 635 000 st.

De fem största aktieägarna registrerade per den 31 december 2024 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	34,67	1 607 061
Avanza Pension	6,05	280 270
Familjen Kamprads Stiftelse	4,31	200 000
Aktiebolaget Emendum	2,83	131 100
Bernt Plotek	2,76	128 068
Summa tio största aktieägarna:	50,62	2 346 499
Övriga	49,38	2 288 501
Totalt	100,00	4 635 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning.

Förväntad framtida utveckling

Under 2025 kommer vi fortsätta arbetet för att identifiera ytterligare värdeskapande besparingsmöjligheter och hållbara investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm med en genomsnittlig avtalstid på 15,2 år. Hyresgästernas verksamhet är lagstadgad och utgör en central del av den svenska myndighetsförvaltningen. I dagsläget bedömer bolagets ledning således risken för betydande intäktsbortfall som låg.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2024	2023	2022	2021 ¹
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	76 395	72 876	66 162	12 707
Driftnetto	67 050	63 167	58 039	11 530
Förvaltningsresultat	41 938	36 853	30 963	4 975
Resultat före skatt	57 766	-206 498	2 806	97 436
Resultat per aktie, kr	9,17	-42,40	-0,45	16,47
Marknadsvärde fastigheterna	1 316 000	1 300 000	1 535 000	1 561 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Avkastning på eget kapital, %	14,75	-52,73	-0,87	80,78
Belåningsgrad, %	80,28	81,27	68,83	67,68
Nettobelåningsgrad, %	72,98	77,00	66,29	65,05
Räntetäckningsgrad, ggr	2,88	2,66	2,41	2,13
Soliditet, %	21,86	19,65	30,21	31,83
Överskottsgrad, %	87,77	86,67	87,72	90,73
NRV per aktie, kr	70,30	58,76	106,82	112,71
Fastigheternas direktavkastning, %	5,09	4,86	3,78	3,69
Utdelning, kr/aktie	-	3,25	6,50	6,50

¹Gäller för perioden 23 juni 2021 till 31 december 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 19 oktober 2021.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-168 693 514
Årets resultat	536 560
	261 598 077

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	261 598 077
	261 598 077

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 8 maj 2025 att årsstämman beslutar att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	5	76 395	72 876
Övriga intäkter	5	17	1 269
Drift- och underhållskostnader	6	-8 938	-10 554
Fastighetsskatt		-424	-424
Driftnetto		67 050	63 167
Administrationskostnader	7, 8	-2 913	-2 502
Finansiella intäkter		2 104	491
Finansiella kostnader	9	-24 303	-24 303
Förvaltningsresultat		41 938	36 853
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	15 828	-243 351
Resultat före skatt		57 766	-206 498
Aktuell skatt	10	-4 296	-1 175
Uppskjuten skatt	10	-10 975	11 149
Årets resultat		42 495	-196 524
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	15	9,17	-42,40
Rapport över totalresultat, koncernen¹		2024	2023
Årets resultat		42 495	-196 524
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat¹		42 495	-196 524

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 316 000	1 300 000
Summa anläggningstillgångar		1 316 000	1 300 000
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		65	57
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 653	1 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 375	1 020
Likvida medel	14	96 087	55 459
Summa omsättningstillgångar		99 180	58 363
SUMMA TILLGÅNGAR		1 415 180	1 358 363
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	4 635	4 635
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-124 961	-167 456
Summa eget kapital		309 429	266 934
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	1 054 229	1 052 961
Uppskjuten skatteskuld	17	16 397	5 422
Summa långfristiga skulder		1 070 626	1 058 383
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1 260	2 239
Aktuella skatteskulder	10	5 656	1 385
Övriga kortfristiga skulder	18	25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28 185	29 397
Summa kortfristiga skulder		35 125	33 046
Summa skulder		1 105 751	1 091 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 415 180	1 358 363

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 635	429 755	44 132	478 522
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-196 524	-196 524
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-196 524	-196 524
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 064	-15 064
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-15 064	-15 064
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	4 635	429 755	-167 456	266 934
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 635	429 755	-167 456	266 934
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	42 495	42 495
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	42 495	42 495
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	4 635	429 755	-124 961	309 429

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	41 938	36 853
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 268	1 268
Betald skatt		-25	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		43 181	38 146
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-8	38
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-181	7 085
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-979	-416
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-1 213	2 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 800	47 503
Investeringsverksamheten			
Investeringsprojekt i fastigheten		-172	-8 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-172	-8 351
Finansieringsverksamheten	4		
Utdelning		-	-22 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-22 572
Årets kassaflöde		40 628	16 580
Likvida medel vid räkenskapsårets början		55 459	38 879
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	96 087	55 459

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	22	1 334	1 042
Administrationskostnader	7, 8	-2 599	-2 271
Rörelseresultat		-1 265	-1 229
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-	-153 262
Ränteintäkter		1 090	1 075
Räntekostnader		-554	-439
Resultat efter finansiella poster		-729	-153 855
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	1 265	1 173
Resultat före skatt		537	-152 682
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		537	-152 682
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Årets resultat		537	-152 682
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		537	-152 682

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	237 043	237 043
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 043	237 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		54 767	69 085
Övriga kortfristiga fordringar	12	617	679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 160	800
Summa kortfristiga fordringar		57 544	70 564
Kassa och bank	14	143	525
Summa omsättningstillgångar		57 687	71 089
SUMMA TILLGÅNGAR		294 730	308 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	4 635	4 635
Summa bundet eget kapital		4 635	4 635
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserat resultat		-168 694	-16 011
Årets resultat		537	-152 682
Summa fritt eget kapital		261 599	261 062
Summa eget kapital		266 234	265 697
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	91	39
Skulder till koncernföretag	22	28 140	41 706
Övriga kortfristiga skulder		25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	241	665
Summa kortfristiga skulder		28 497	42 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 730	308 132

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	4 635	429 755	-948	433 443
Årets resultat ¹	-	-	-152 682	-152 682
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 064	-15 064
Eget kapital 2023-12-31	4 635	429 755	-168 694	265 697
Ingående balans 2024-01-01	4 635	429 755	-168 694	265 697
Årets resultat ¹	-	-	537	537
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	4 635	429 755	-168 157	266 234

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-729	-153 855
Ej kassaflödespåverkande poster			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-	153 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-729	-593
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	294
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		13 186	-171
Ökning/minskning av leverantörsskulder		51	-817
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-14 155	15 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 647	-14 287
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
	4		
Koncernbidrag		1 265	-
Utdelning		-	-22 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 265	-22 572
Årets kassaflöde		-382	-8 285
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		525	8 810
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	143	525

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Preservium Property AB med organisationsnummer 559323-9733 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta två arkivfastigheter i Stockholmsområdet.

Preservium Property AB registrerades den 23 juni 2021.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 27 februari 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 8 maj 2025.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Preservium Property AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Preservium Property AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Preservium.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Preservium har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och el. Preservium agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas minst två gånger per år, till halv- och helårsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Preservium Property AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Preserviums kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetald kostnad av

fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per

balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen tog vid förvärven upp ett amorteringsfritt obligationslån om 1 056 500 tkr med en fast ränta om 2,18% med förfallodatum per 2026-10-20. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på

fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2026-10-20 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens nettobelåningsgrad, dvs bolagets obligationslån med avdrag för likvidamedel i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde, inte får vara högre än 80%, räntetäckningsgraden måste överstiga 1,5 och att soliditeten ska överstiga 0%. Lånekonventionerna beräknas på underkoncernens siffror. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Avstämningsdag är balansdagen. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2024-12-31. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	1 056 500	-
Räntor	-	23 032	18 361	-
Leverantörsskulder	1 260	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	25	-	-	-
Summa	1 285	23 032	1 074 861	-

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	1 056 500	-
Räntor	-	23 032	46 064	-
Leverantörsskulder	2 238	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	25	-	-	-
Summa	2 263	23 032	1 102 564	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	91	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	25	-	-	-
Summa	116	-	-	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	39	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	25	-	-	-
Summa	64	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

	Upplåning	Totalt
Ingående balans, 2024-01-01	1 052 961	1 052 963
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	1 268	1 268
Ej Kassaflödespåverkande poster	1 268	1 268
Utgående balans, 2024-12-31	1 054 229	1 054 229

	Upplåning	Totalt
Ingående balans, 2023-01-01	1 051 693	1 051 693
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	1 268	1 268
Ej Kassaflödespåverkande poster	1 268	1 268
Utgående balans, 2023-12-31	1 052 961	1 052 963

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	1 653	617
Likvida medel	96 087	143
Maximal exponering för kreditrisk	97 740	760

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	1 884	679
Likvida medel	55 459	525
Maximal exponering för kreditrisk	57 343	1 204

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut i stället skulle värderas till verkligt värde skulle det minska koncernens finansiella skulder med 56 291 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 88 150 tkr. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 653	1 653
Likvida medel	96 087	96 087
Summa	97 740	97 740

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 054 229	1 054 229
Leverantörsskulder	1 260	1 260
Övriga kortfr. skulder	25	25
Summa	1 055 513	1 055 513

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 884	1 884
Likvida medel	55 459	55 459
Summa	57 343	57 343

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 052 961	1 052 961
Leverantörsskulder	2 239	2 239
Övriga kortfr. skulder	25	25
Summa	1 055 225	1 055 225

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skuldsättningsgrad		
Totala skulder	1 105 751	1 091 429
Eget kapital	309 429	266 934
Skuldsättningsgrad, ggr	3,57	4,09
Räntetäckningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	66 240	61 156
Räntekostnader	23 032	23 032
Räntetäckningsgrad, ggr	2,88	2,66
Belåningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500
Fastigheternas marknadsvärde	1 316 000	1 300 000
Belåningsgrad, %	80,28	81,27
Nettobelåningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500
Kassa och bank	-96 087	-55 459
Fastigheternas marknadsvärde	1 316 000	1 300 000
Nettobelåningsgrad, %	72,98	77,00
Soliditet	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	309 429	266 934
Balansomslutning	1 415 180	1 358 363
Soliditet, %	21,86	19,65

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	67 373	63 877
Summa hyresintäkter	67 373	63 877

Serviceintäkter

Övriga serviceintäkter	9 022	10 048
Summa serviceintäkter	9 022	10 048

Övriga intäkter

Övriga intäkter	17	220
Summa övriga intäkter	17	220

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2024	2023
Inom 1 år	67 514	66 930
Senare än 1 men inom 2 år	64 505	66 930
Senare än 2 men inom 3 år	64 088	66 930
Senare än 3 men inom 4 år	69 579	68 884
Senare än 4 men inom 5 år	71 645	68 884
Senare än 5 år	804 894	886 519
Summa	1 142 225	1 225 076

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal. Övriga intäkter i bolaget uppgår till 17 tkr (220).

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel & serviceavtal	2 057	2 247
Taxebundna kostnader	3 928	4 340
Löpande underhåll	2 389	3 713
Försäkringspremier	564	254
Summa	8 938	10 554

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	944	887	944	887
Teknisk förvaltning	354	333	354	333
Börskostnader	347	378	347	378
Övrig administration	1 269	904	790	673
Summa	2 913	2 502	2 435	2 271

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	153	138	153	138
Rådgivning	-	-	-	-
Summa	153	138	153	138

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Lennart Schuss	60	60	60	60
Peter Bredelius	40	40	40	40
Robin Englén	40	40	40	40
Magnus Oskarsson	40	40	40	40
Summa	180	180	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	23 032	23 032	554	439
Övriga finansiella kostnader	1 272	1 272	0	-
Summa	24 303	24 303	554	439

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 268 tkr (1 268) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 290	-1 355	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-6	180	-	-
Summa	-4 296	-1 175	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-8 333	16 293	-	-
Obeskattade reserver	-2 642	-5 144	-	-
Summa	-10 975	-11 149	-	-
Total redovisad skattekostnad	-15 271	9 974	-	-

Inkomstskatt och uppskjuten skatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	57 766	-206 498	-537	-152 682
Årets skattekostnad	-15 271	9 974	-	0
Skatt enligt svensk skattesats	-11 900	42 539	-111	31 452
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-6	-180	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	7	2	2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-12	-	-31 583
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet	-2 757	-32 024	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-612	-356	109	129
Summa	-15 271	9 974	-	-
Effektiv skatt, %	-26,44	4,8	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, via helägda dotterbolag, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun	Bolag
Vinkelhaken 2	Täby	Preservium Vinkelslipen AB
Snickarboden 1	Hudding	Preservium Snickarlyan AB

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2024 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE Sweden AB.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	1 300 000	1 535 000
Investeringar	172	8 351
Orealiserade värdeförändringar	15 828	-243 351
Utgående balans	1 316 000	1 300 000

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 21 respektive 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,6	6,8
Direktavkastningskrav, %	4,6	4,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,0	1,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Parameter	Antagande	Snitt (tkr)	
		2024	2023
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	+/- 80 100 / -81 000	+/- 142 800 / -52 700
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	+/- -63 500 / 70 900	+/- -60 600 / 67 400
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	+/- -16 100 / 0	+/- -14 600 / 7 290

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	773	843	451	523
Övrigt	880	984	166	156
Summa	1 653	1 827	617	679

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 250	1 020	1 079	800
Upplupna ränteintäkter	-	-	1 081	-
Upplupna intäkter	125	-	-	-
Summa	1 375	1 020	2 160	800

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa & bank	96 087	55 459	143	525
Summa	96 087	55 459	143	525

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 4 635 000. till ett kvotvärde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	4 635 000	4 635 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	4 635 000	4 635 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	42 494 624	-196 524 248
Genomsnittligt antal aktier, st	4 635 000	4 635 000
Resultat per aktie, kr	9,17	-42,40

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser

överkursfond och är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500	-	-
Uppläggningsavgift	-2 271	-3 539	-	-
Summa	1 054 229	1 052 961	-	-

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-5 422	-16 571	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-10 975	11 149	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-16 397	-5 422	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	22	22	-	-
Summa	22	22	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-8 333	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-8 086	-5 444	-	-
Summa	-16 397	-5 444	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld, netto	-16 397	-5 422	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 22 tkr (22) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	25	25	25	25
Summa	25	25	25	25

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskotts- betalda hyror	23 855	23 536	-	-
Upplupna räntor	3 591	4 434	-	439
Övrigt	739	1 427	240	226
Summa	28 185	29 397	240	665

Not 20 Andelar i dotterbolag

			Moderbolag	
			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde			237 043	390 305
Nedskrivning av andelar			-	-153 262
Utgående anskaffningsvärde			237 043	237 043
Direktägda dotterbolag	Kapital andel,%	Antal aktier	Bokfört värde	Eget kapital
Preservium Midco AB	100	50 000	237 043	243 134
Summa	100	50 000	237 043	243 134

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Preservium Midco AB	559326-7072	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Preservium Vinkelslipen AB	559325-1795	Stockholm
Preservium Snickarlyan AB	559325-1928	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	258 151	258 173	237 043	237 043
Fastighets- inteckningar	1 056 500	1 056 500	-	-
Summa	1 314 673	1 314 673	237 043	237 043
Eventual- förpliktelser	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 554 tkr (439) samt debitering av business management fee om 1 110 tkr (1 042). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 54 766 tkr respektive skulder till koncernbolag till 27 589 tkr (41 706). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Preservium Property AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 1 299 tkr (1 219). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Preservium Property AB uppgående till totalt 231 tkr (226).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	-23 032	-23 032	-	-
Summa	-23 032	-23 032	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-168 693 514
Årets resultat	536 560
	261 598 077

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	261 598 077
	261 598 077

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lennart Schuss
Styrelseordförande

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

John Malmström
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHN OVE MALMSTRÖM

VD

Serienummer: 24a5a1fb102570[...]1725fcd9987a5

IP: 194.248.xxx.xxx

2025-04-04 07:04:47 UTC



ROBIN ERIK ENGLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 8d40b315d80c31[...]5d7ac488cd01d

IP: 213.209.xxx.xxx

2025-04-04 08:13:58 UTC



Magnus Elof Henry Oscarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 2af7dffa79f6b[...]abeca150fec11

IP: 52.233.xxx.xxx

2025-04-04 08:21:41 UTC



Paul Lennart Schuss

Styrelseledamot

Serienummer: 9d49b94dac4000[...]0890fb09835df

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-04-04 11:33:11 UTC



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-04 14:52:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Preservium Property AB, org.nr 559323-9733

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservium Property AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Preservium Property AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-04 14:53:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.