

Årsredovisning för

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

559001-3875

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Bolaget har vid rapportens avlämnande inte kvar några dotterbolag.

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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-04-30	Belopp i Tkr 2021-04-30
Nettoomsättning	0	170	10	-	-
Rörelseresultat (EBIT)	-1 422	-4 669	-4 226	-4 779	-4 787
Resultat efter finansiella poster	-1 751	-4 669	20 188	-6 441	-6 577
Balansomslutning	72 100	77 954	81 699	78 129	83 254
Soliditet %	99,7	94,5%	95,9%	74,4%	77,6%

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolagets enda dotterbolag likviderats och koncernen har därmed upphört varför bolaget inte avger någon koncernårsredovisning per helåret.

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. Styrelsen har under 2024 inlett arbete för att förbereda ett förslag till bolagsstämman om fusion mellan Preservia Holding och Preservia Hyresfastigheter. Koncernen strävar efter att bedriva den framtida verksamheten i en enklare struktur dels för att spara tid och pengar i administrationen, dels för att aktieägarna och potentiella framtida investerare ska enklare kunna värdera koncernen.

Fokus för bolaget närmaste tiden är att - tillsammans med moderbolaget Preservia Holding - ta fram ett förslag för fusionen samt därefter - förutsatt att bolagsstämman godkänner förslaget - inleda fusionen och konverteringen av de befintliga noterade aktieslagen i både Preservia Holding och Preservia Hyresfastigheter till ett noterat stamaktieslag för det nya fusionerade bolaget.

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. Ungefär hälften 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.

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	-128 453	-4 669	73 658
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Omföring av fg års resultat			-4 669	4 669	-
Årets resultat				-1 751	-1 751
Vid årets slut	2 014	204 766	-133 122	-1 751	71 907

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 69 893 038 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	69 893 038
Summa	69 893 038

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		-	170
		-	170
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader	3	-1 347	-4 764
Personalkostnader	5	-75	-75
Rörelseresultat		-1 422	-4 669
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-330	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
Resultat efter finansiella poster		-1 751	-4 669
Resultat före skatt		-1 751	-4 669
Årets resultat		-1 751	-4 669

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	71 912	77 764
		71 912	77 764
Summa anläggningstillgångar		71 912	77 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		40	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66	66
		106	109
Kassa och bank		82	81
Summa omsättningstillgångar		188	190
SUMMA TILLGÅNGAR		72 100	77 954

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 014	2 014
		2 014	2 014
Fritt eget kapital			
Överkursfond		180 766	180 766
Balanserad vinst eller förlust		-109 122	-104 453
Årets resultat		-1 751	-4 669
		69 893	71 644
Summa eget kapital		71 907	73 658
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	-	4 120
		-	4 120
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	150	150
		193	176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 100	77 954

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 422	-4 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-330	-
Erhållen ränta		1	0
Betald ränta samt finansiella kostnader		-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 751	-4 669
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		11	377
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		17	25
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-8	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 731	-4 267
Investeringsverksamheten			
Årets lämnade lån till koncernföretag		-7 215	-50
Årets amorteringar från koncernföretag		13 067	3 215
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 852	3 165
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	4 120
Amortering av låneskulder		-4 120	-3 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 120	900
Årets kassaflöde		1	-202
Likvida medel vid årets början		81	283
Likvida medel vid årets slut		82	81

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).

Skillnader mellan bokslutskommuniké och årsredovisning

Efter årsskiftet och publiceringen av bokslutskommunikén har bolaget gjort en justering som innebär att koncernredovisning inte upprättas för helåret då inget koncernförhållande finns per bokslutsdatumet. Bolagets enda dotterföretag Preservia Projekt Gävle AB likviderades under räkenskapsåret.

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	182
<i>WeAudit Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	71	25
Summa	71	207

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-330	-
Summa	-330	-

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse och VD	59	59
Sociala kostnader	16	16
(varav pensionskostnader)	-	-
Summa	75	75

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	1	-
Summa	1	-

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 751		-4 669
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-	20,6%	-
Ej avdragsgilla kostnader		-68		-2
Ej skattepliktiga intäkter		0		12
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		68		-10
Differens		-		-

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Tillskott	330	-
-Avyttring	-330	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Preservia Projekt Gävle AB 1) 559022-7012, Stockholm	-	-	-
			-

1) Bolaget likviderades i slutet av 2024, likvidationen gav inte någon utdelning.

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 764	80 929
-Tillkommande fordringar	7 215	-
-Reglerade fordringar	-13 067	-3 165
Redovisat värde vid årets slut	71 912	77 764

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	66	66
	66	66

Kommentar

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	4 120

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen revisionskostnad	100	100
Övriga poster	50	50
	150	150

Not 13 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 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter rapportperioden.

Not 15 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 väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

Underskrifter

Stockholm 2025-

Thomas Lindström
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör

David Madeling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
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 2024.

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 2024-12-31 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 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.

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 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 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 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 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.

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 datum enligt digital signering nedan

WeAudit Sweden AB

Niklas Östlund
Auktoriserad revisor