

# ÅRSREDOVISNING

## OCH KONCERNREDOVISNING

2022-05-01 - 2022-12-31

för

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
559001-3875

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens förändring av eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändring av eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

##### Koncernen

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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB (publ), (559206-5972) som lämnar koncernredovisning för den största koncernen. Bolaget har vid rapportens avlämnande inte kvar några dotterbolag utöver bolaget Preservia Projekt Gävle AB där likvidation beslutades 2020-10-30, likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

##### Om Preservia

Preservia är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkterna genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter.

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på [www.preserviahyresfastigheter.se](http://www.preserviahyresfastigheter.se)

#### Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2022	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning, kSEK	10	-	-	-	1 072
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-4 241	-4 779	-8 153	-10 150	-23 274
Resultat efter finansiella poster, kSEK	733	-2 360	-10 589	-9 820	-84 289
Balansomslutning, kSEK	81 749	97 633	98 645	131 439	232 014
Soliditet, % <sup>1)</sup>	95,9%	79,5%	81,1%	86,2%	-7,5%
Medelantal anställda, st	3	3	2	1	1

1) Eget kapital / Balansomslutning

#### Omsättning, resultat och ställning - översikt (Moderbolaget)

	2022	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning, kSEK	10	-	-	1 000	-
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-4 226	-4 779	-4 787	3 552	-13 664
Resultat efter finansiella poster, kSEK	20 188	-6 441	-6 577	2 517	-90 028
Balansomslutning, kSEK	81 699	78 129	83 254	85 395	180 322
Soliditet, % <sup>1)</sup>	95,9%	74,4%	77,6%	83,3%	-38,2%
Medelantal anställda, st	3	3	2	1	1

1) Eget kapital / Balansomslutning

**Resultat & Ställning**

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 0,7 MSEK. Årets positiva resultat kan härledas till resultat från andelar i koncernföretag och avser försäljningen av koncernbolaget Preservia Bålsta Holding AB som såldes till koncernmoderbolaget Preservia Holding AB.

Per balansdagen uppgick likvida medel till 0,3 MSEK. Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med uppskattade kommande inbetalningar bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna. Bolagets huvudsakliga fokus närmaste åren är att realisera värdet i den koncerninterna fordran som avser Bålsta-projektet och skapa likviditet för att möjliggöra utdelning i bolagets preferensaktier.

**Ägarförhållanden**

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.

**Transaktioner med närstående**

Transaktioner med delägare och deras närstående som förekommer upphandlas med marknadsmässiga villkor. För närmare information om periodens närståendetransaktioner se not 26.

**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 Bålsta-projektet, som ska möjliggöra Preservia Holdings amortering av sin skuld. Trots att projektet är långt gånget och uppnått 100% uthyrningsgrad, så är det fortfarande inte avslutat och slutlikvid från projektet inte säkrat eller betalt till bolaget. Riskerna i projektet kan komma att få en direkt effekt på bolagets möjligheter att återinvestera intäkterna i nya projekt, samt att dela ut vinster till aktieägarna.

På grund av ovan nämnda risker, som ligger utanför bolagets kontroll, är det viktigt för bolagets långsiktiga överlevnad att inte ha någon förfallodag på dess preferensaktier. Det ger bolaget nödvändigt handlingsutrymme att styra utdelningarna i mån av de likvida medel och nya investeringsmöjligheter som finns tillgängliga från en tid till en annan. Den nuvarande strukturen med preferensaktier minskar bolagets finansiella risker avsevärt samt möjliggör långsiktigt värdebyggande.

**Miljöinformation som är viktig för bedömningen av bolagets ställning och resultat**

Någon tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken bedrivs inte. Koncernens bedömning är att verksamheten inte har någon väsentlig miljöpåverkan. Trots det ses koncernens miljöarbete och miljöpolicy fortlöpande över. Enligt koncernens miljöpolicy ska ett aktivt miljöarbete bedrivas, med syfte att ständigt förbättra miljön på ett ekonomiskt och affärsmässigt försvarbart sätt, med övertygelse om att detta leder till ett attraktivare företag för både medarbete, kunder, leverantörer och aktieägare.

**Väsentliga händelser under året****Projektbolag**

Preservia Bålsta Holding såldes till Preservia Holding under räkenskapsåret. Försäljningen skedde mot revers och köpeskillingen baseras på en extern oberoende värdering som bolaget låtit ta fram. Projektet har uppnått 100% försäljningsgrad och löper enligt plan, planerat projektavslut under 2023.

Resultateffekten av hela projektet beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

**Stämmobeslut**

På bolagsstämman den 27 oktober 2022 togs beslut om att anta ny bolagsordning samt att ändra räkenskapsåret till kalenderår. Detta görs av praktiska och bokföringsmässiga skäl. En följd av detta är att bolaget under räkenskapsåret, i strid med noteringsavtalet, valt att inte publicera någon delårsrapport för perioden maj 2022 - oktober 2022, utan istället direkt publicera perioden maj 2022 - december 2022.

Bolagsledningen är av uppfattningen att delårsrapporten för perioden maj 2022 - oktober 2022 blir överflödigt med anledning av det ändrade räkenskapsåret. Bolaget avger därför en årsredovisning för en förkortad period som omfattar sju månader. Inga jämförelsetal har räknats om i årsredovisningen och viss bristande jämförbarhet finns därför mellan de två senaste räkenskapsåren.

Stämman beslutade dessutom att fastställa den framlagda resultaträkningen och balansräkningen, att resultatet balanseras i ny räkning samt att styrelsen och VD:n beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

**Framtidsutsikter**

När Bålsta-projektet avslutas kommer det att ge Preservia Holding ett likviditetstillskott. Detta likviditetstillskott ska i sin tur möjliggöra amorteringen av Preservia Holdings skuld till Preservia Hyresfastigheter.

Som prognosen ser ut just nu kommer inte likviden från Bålsta-projektet räcka till full utdelning av både pref A, som uppgår till 21 238 105 kr och pref B, som uppgår till max 152.574.674kr. Därmed, när slutlikviden från Bålsta-projektet har landat på bolagets bankkonto, kommer bolaget ha möjlighet till utdelningar men samtidigt behöva göra nya investeringar för att skapa värde och framtida utdelningsmöjligheter utöver den för tillfället disponibla kassan. Dessa investeringar kan göras antingen direkt under Preservia Hyresfastigheter, eller indirekt via Preservia Holding. Hur investeringarna struktureras kommer inte påverka preferensaktieägarnas rättigheter eller möjligheter till utdelningar.

**Väsentliga händelser efter balansdagen**

Ledningen planerar för tillfället inte att återuppta utdelningen i preferensaktie serie A, men möjligheterna till att återuppta utdelningen så snart som möjligt ses över löpande och kommuniceras till marknaden vid det fall förändringar i situationen sker. Bolaget förväntas få ett likviditetstillskott under 2023 när Bålsta-projektet avslutas. Daserat på det slutliga utfallet av det likviditetstillskottet kommer beslut om framtida utdelningar fattas.

Världsekonomin har under våren präglats av osäkerhet och oro i form av materialbrist, bristande leveranskedjor samt hög inflation. Detta har självklart en effekt på fastighetsbranschen, och vi bevakar situationen noga. Än så länge har Preservias projekt inte drabbats av situationen och vi har vid skrivande stund inga indikationer om att väsentliga avvikelser i leveranstider eller produktionspriser skulle drabba våra projekt.

*Fortsatt drift*

Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Den befintliga kassan i kombination med befintlig kreditfacilitet kommer att täcka bolagets kostnader under det kommande året.

**Förslag till vinstdisposition (SEK)**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	56 125 101
Årets resultat	20 188 095
	<hr/>
	76 313 196

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	76 313 196
	<hr/>
	76 313 196

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-05-01 2022-12-31	2021-05-01 2022-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	6	10	-
Övriga rörelseintäkter		1	-5
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>11</b>	<b>-5</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-2 906	-2 343
Personalkostnader	8	-1 246	-2 431
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-100	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 241</b>	<b>-4 779</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	6 492	-
Resultat från andelar i intresseföretag	11	52	4 081
Finansiella intäkter		0	-
Finansiella kostnader	12	-1 570	-1 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>733</b>	<b>-2 360</b>
Skatt på årets resultat	13	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>733</b>	<b>-2 360</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

<b>Årets resultat</b>	<b>733</b>	<b>-2 360</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>733</b>	<b>-2 360</b>

### Årets totalresultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	733	-2 360
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT 2)</b>	<b>733</b>	<b>-2 360</b>

2) Inget övrigt totalresultat finns att fördela mellan moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande

### Resultat per stamaktie och aktiedata

Antal stamaktier per balansdag, st <sup>1)</sup>	21	19 683 414	19 683 414
Resultat per stamaktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK <sup>1)</sup>	21	0,04	-0,12

1) Inga potentiella aktier som ger upphov till utspädningseffekt finns i koncernen. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB (under likvidation) har per bokslutsdatum registrerade preferensaktier där minoritetsägarna endast har rätt till utdelning på investerat kapital med en årlig ränta om 6,5% som utbetalas per kvartal.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
559001-3875

Årsredovisning 2022

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-12-31	2022-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	15	-	96 449
Fordringar hos koncernföretag	16	80 929	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 929</b>	<b>96 449</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 929</b>	<b>96 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar	17	309	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	177	90
		<b>486</b>	<b>227</b>
Likvida medel	20	334	957
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>820</b>	<b>1 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 749</b>	<b>97 633</b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-12-31	2022-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
Aktiekapital		2 014	2 014
Övrigt tillskjutet kapital		204 766	204 766
Annat Eget kapital, inklusive årets resultat		-128 402	-129 136
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>78 378</b>	<b>77 644</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 378</b>	<b>77 644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		-	10 000
Skulder till koncernföretag		3 220	9 573
<b>Summa långfristiga skulder</b>	22	<b>3 220</b>	<b>19 573</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	171
Övriga kortfristiga skulder		-	63
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	150	182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>151</b>	<b>416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 749</b>	<b>97 633</b>



## KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget Kapital inklusive årets resultat		
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2021</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-126 776</b>	-	<b>80 004</b>
Årets resultat			-2 360	-	-2 361
<b>Utgående eget kapital per 30 april 2022</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-129 136</b>	-	<b>77 644</b>
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2022</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-129 135</b>	-	<b>77 645</b>
Årets resultat			733	-	733
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2022</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-128 402</b>	-	<b>78 378</b>

### Preservia Hyresfastigheter AB

I Preservia Hyresfastigheter AB finns 4 aktieslag:

- 1) Stamaktier med ett röstvärde om en (1) röst per aktie, med totalt 5 000 000 stamaktier
- 2) Stamaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 14 683 141 stamaktier serie B
- 3) Preferensaktier serie A, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 447 118 preferensaktier serie A
- 4) Preferensaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 12 831 preferensaktier serie B

### Aktiernas inbördes företräde

Ägare till preferensaktier serie A äger företräde framför stamaktier, stamaktier serie B samt preferensaktier serie B till bolagets utdelningsbara medel med antingen;

- 1) 10 kr årligen per preferensaktie
- 2) Om utdelning inte beslutas så ackumuleras rätten till de 10 kr per preferensaktie till efterföljande år
- 3) Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie efter 2022-01-01

När all löpande preferens och ackumulerad preferens serie A är utbetalt till ägare av preferensaktier serie A, ska preferensaktier serie B ska äga företräde framför stamaktie och stamaktie serie B till bolagets utdelningsbara medel upp till maximalt 152.574.674 kr

### Vid likvidering

Om Preservia Hyresfastigheter AB likvideras, ska bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning

- 1) i första hand ska utbetalning ske av löpande preferens och ackumulerad preferens till innehavarna av preferensaktie serie A
- 2) därefter ska utbetalning upp till maximalt 152.574.674kr ske till innehavare av preferensaktie serie B
- 3) därefter ska ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) utbetalas på varje preferensaktie serie A
- 4) därefter ska ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) utbetalas på varje stamaktie, stamaktie serie B och preferensaktie serie B
- 5) återstående tillgångar ska därefter utskiftas till stamaktier och stamaktier serie B

<b>KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)</b>	Not	2022-05-01 2022-12-31	2021-05-01 2022-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-4 241	-4 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	-	-
Erhållen utdelning		7 907	-
Erlagd ränta m.m.		-1 570	-1 761
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 096</b>	<b>-6 540</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-259	83
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-170	70
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-94	-1
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-523</b>	<b>152</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 573</b>	<b>-6 388</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv/avyttring av koncernföretag		-6 270	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-1 050	-
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		550	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 770</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		15 000	5 000
Amortering lån		-10 426	-3 622
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 574</b>	<b>1 378</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-623</b>	<b>-5 010</b>
Likvida medel vid årets början		957	5 967
Likvida medel vid årets slut	20	<b>334</b>	<b>957</b>

<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (kSEK)</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01 2022-12-31</b>	<b>2021-05-01 2022-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	6	10	-
Övriga rörelseintäkter		1	-5
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>11</b>	<b>-5</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-2 891	-2 343
Personalkostnader	8	-1 246	-2 431
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-100	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 226</b>	<b>-4 779</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	24 821	-
Resultat från andelar i intresseföretag	11	38	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-445	-1 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 188</b>	<b>-6 441</b>
Skatt på årets resultat	13	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20 188</b>	<b>-6 441</b>
<b>TOTALRESULTAT (kSEK)</b>			
Årets resultat		20 188	-6 441
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		20 188	-6 441

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
559001-3875

Årsredovisning 2022

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-12-31	2022-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	-	50
Fordringar hos koncernföretag	16	80 929	76 482
Andelar i intresseföretag	15	-	513
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 929</b>	<b>77 045</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 929</b>	<b>77 045</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	17	309	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	177	90
		<b>486</b>	<b>227</b>
<b>Kassa och bank</b>	20	<b>284</b>	<b>857</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>770</b>	<b>1 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 699</b>	<b>78 129</b>

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
559001-3875

Årsredovisning 2022

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)</b>	Not	2022-12-31	2022-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	21		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 014	2 014
		<b>2 014</b>	<b>2 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		56 126	62 566
Årets resultat		20 188	-6 441
		<b>76 314</b>	<b>56 125</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 328</b>	<b>58 139</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		-	10 000
Skulder till koncernföretag		3 220	9 573
<b>Summa långfristiga skulder</b>	22	<b>3 220</b>	<b>19 573</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1	171
Övriga kortfristiga skulder		-	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	150	182
		<b>151</b>	<b>417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 699</b>	<b>78 129</b>

**MODERBOLAGETS  
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)**

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt bundet kapital	Uppskrivnings fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2021</b>	<b>2 014</b>	-	-	<b>69 143</b>	<b>-6 577</b>	<b>64 580</b>
Omföring enligt vinstdisposition				-6 577	6 577	-
Årets resultat					-6 441	-6 441
<b>Utgående eget kapital per 30 april 2022</b>	<b>2 014</b>	-	-	<b>62 566</b>	<b>-6 441</b>	<b>58 139</b>
<b>Ingående eget kapital per 1 maj 2022</b>	<b>2 014</b>	-	-	<b>62 567</b>	<b>-6 441</b>	<b>58 140</b>
Omföring enligt vinstdisposition				-6 441	6 441	-
Årets resultat					20 188	20 188
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2022</b>	<b>2 014</b>	-	-	<b>56 126</b>	<b>20 188</b>	<b>78 328</b>

<b>MODERBOLAGETS</b>	Not	2022-05-01	2021-05-01
<b>KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)</b>		2022-12-31	2022-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-4 226	-4 779
Erlagd ränta		-445	-1 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 671</b>	<b>-6 541</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-259	84
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-170	70
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-95	-33
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-524</b>	<b>121</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 195</b>	<b>-6 420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Periodens amorteringar från koncernföretag		13 503	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		550	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>14 053</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		995	5 000
Amortering lån		-10 426	-3 622
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 431</b>	<b>1 378</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-573</b>	<b>-5 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>857</b>	<b>5 899</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	<b>284</b>	<b>857</b>

---

## NOTER TILL KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

---

### Not 1 Allmän information

Preservia Hyresfastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är; Vasagatan 7, 111 20 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören har den 28 februari 2023 godkänt denna koncern- och årsredovisning för utfärdande.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

### Grund för rapporternas upprättande

Alla belopp uttrycks i KSEK där ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Funktionell valuta för koncernen inkluderat moderföretag och samtliga svenska dotterföretag är svenska kronor, SEK. Resultaträkningen är uppställd i kostnadsslag. Samtliga tillgångar, avsättningar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, om inget annat anges.

### Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs 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.

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar vid varje balansdag i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att utnyttjas under kommande perioder. Detta bygger på uppskattningar om framtida lönsamhet. Om dessa uppskattningar ändras kan det medföra minskade uppskjutna skattefordringar under kommande perioder för tillgångar som för närvarande redovisas i koncernens balansräkning.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål beskrivs i not 4.

### IFRS 16 Leasingavtal

Styrelsen har gått igenom och utvärderat koncernens leasingavtal och kommit fram till att det bara finns ett väsentligt sådant som avser kontorslokaler hos 7A Sevena AB. Kontraktet omfattar en månadskostnad om 19 800 kronor med en uppsägningstid på 3 månader. Styrelsen har gjort bedömningen att även om man affärsmässigt tänker sig att förlänga avtalet löpande i 3-5 år så blir slutsatsen att detta ändå inte utgör några väsentliga belopp i koncernen varvid man inte har justerat för någon nyttjanderättstillgång/leasingskulda i koncernredovisningen.

### Koncernredovisning

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.



### *Intresseföretag*

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat och övrigt totalresultat. Detta justeras när så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper. Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernens och dess intresseföretag elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall realiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

### *Konsolideringsmetod*

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar och skulder. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden redovisas skillnaden som goodwill. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen, inklusive villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – det vill säga förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på investerade medel. Ränteutgifter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Finansiella kostnader består av räntekostnader på räntebärande skulder. Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

### **Aktuell och uppskjuten skatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Koncernen är för närvarande endast verksam i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

## Materiella anläggningstillgångar

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan räntebärande fordringar, övriga fordringar, kundfordringar samt likvida medel.

På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:

Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av instrumenten vid den första redovisningen och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Koncernen har instrument i följande kategorier:

#### *(a) Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Kassa och bank i balansräkningen. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### *(b) Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:*

Koncernens leverantörsskulder och låneskulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och låneskulder klassificeras i kategorin övriga finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Låneskulder klassificeras som övriga finansiella skulder vilket innebär att de redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

#### *Nedskrivningar finansiella instrument*

En reservering för värdeminskning av fordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reservering för sannolika osäkra fordringar görs utifrån en individuell bedömning av varje motpart baserat på betalningsförmåga, förväntad framtida risk samt värdet på erhållen säkerhet. Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. När en fordran inte kan drivas in, skrivs den bort mot värdeminskningsskontot för fordringar. Nedskrivningar redovisas som externa kostnader i resultaträkningen. Återvinning av belopp som tidigare har skrivits bort reducerar externa kostnaderna i resultaträkningen.

**Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utnyttjade checkräkningskrediter redovisas som upplåning bland Kortfristiga skulder i balansräkningen.

**Leverantörsskulder och andra skulder**

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

**Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. För mer information se avsnitt om eget kapital för koncernen samt not 24 för information om preferensaktier.

**Avsättningar**

*Klassificering m.m.*

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

*Uppställningsform för resultat- och balansräkning*

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

*Aktier i dotterbolag*

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

*Leasing*

Moderbolaget redovisar operationell leasing som en rörelsekostnad i den period som leasingen avser.

**Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering****Finansiella risker***Likviditetsrisk*

Om likvida medel saknas för att på förfalldagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar. Bolaget hanterar risken genom att löpande prognosticera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid. Vid avlämnandet av denna rapport har likviditet säkrats för den kommande 12 månadersperioden i enlighet med vad som angivits under avsnitt om fortsatt drift.

*Finansieringsrisk*

Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering. Bolaget hanterar risken genom att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Därtill håller bolaget kontinuerligt en dialog med nuvarande och påtänkta kommande kreditgivare.

*Ränterisk*

Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Inför varje finansiering vägs risken för ränteförändring in i kalkylen.

*Kreditrisk*

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det finns inga garantier att Preservia Hyresfastigheters motparter kan uppfylla sina åtaganden.

**Operativa risker***Makroekonomiska faktorer*

Branschen i vilken Preservia Hyresfastigheter verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Hyresfastigheter är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom det är Bolagets främsta geografiska marknad. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka och antalet potentiella köpare begränsas.

*Konkurrens*

Preservia Hyresfastigheter verkar i bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia Hyresfastigheter kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudanden på marknaden.

*Kommersiell risk*

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva mark, utveckla nyproducerade bostads- och hyresrättsfastigheter, samt i framtiden även äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya projekt. Då intäkter primärt genereras vid avyttring av färdigställda projekt föreligger en risk att Bolaget förvärvar mark och påbörjar projekt som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad i hyresrättsprojekt, låg försäljningsgrad i bostadsrättsprojekt eller att köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

*Geografiska risker*

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader där Bolaget avser att verka.

*Beroende av lagar, tillstånd och beslut*

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dess regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsetts krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

*Beroende av nyckelpersoner*

Bolagets och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens.

**Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

Ledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

*(a) Bedömning av osäkra fordringar*

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

*(b) Intressebolag*

Ledningen har ändrat uppskattning och bedömning avseende tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag. Tidigare har undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB konsoliderats i koncernredovisningen där majoriteten av tillgångarna har utgjorts av förvaltningsfastigheter. Numera klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen.

Nuvarande värdering av bolagets tillgångar i form av intressebolag förutsätter att den affärsplan som finns kommer att realiseras. Ledningen bedömer att sannolikheten är god att genomföra affärsplanen. Utifrån denna bedömning föreligger därmed inget nedskrivningsbehov enligt de nedskrivningsprövningar som genomförts av bolagets värde på aktier i intressebolag.

*(c) Nedskrivningsprövning övriga tillgångar*

Ledningen granskar de redovisade värdena på sina tillgångar för att avgöra om det finns några indikationer på att dessa tillgångar behöver skrivas ned. När dessa bedömningar görs allokeras tillgångar som inte genererar eget kassaflöde till en lämplig kassagenererande enhet. Ledningen ska göra vissa antaganden vid värdering av tillgångarna, inklusive tidpunkt och värde för kassaflöden som ska genereras genom tillgångarna. Det uppskattade framtida kassaflödet baseras på rimliga antaganden vilka representerar ledningens bästa uppskattning av de ekonomiska förutsättningar som kommer att föreligga under tillgångens återstående livslängd, och baseras på senaste finansiella plan som godkänts av ledningen. På grund av denna subjektivitet kommer dessa uppskattningar sannolikt att avvika

från framtida faktiska verksamhetsresultat och kassaflöden, och alla sådana avvikelser kan medföra en nedskrivning under kommande perioder.

*(d) Fortsatt drift*

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning till fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur har det genomförts en åtgärdsplan där bland annat obligationslånen konverterades till aktier. Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften.

## **Not 5 Rörelsesegment**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernledningens rapportering för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut utförs på koncernnivå respektive bolagsnivå. Ingen annan indelning görs idag. Preservia uppfyller kraven för sammanslagning till ett segment enligt IFRS 8 punkt 12, då:

- a) Alla bolagen har likartade ekonomiska egenskaper.
- b) Alla bolagen säljer samma tjänster d.v.s. projektering och förvaltning av fastigheter.
- c) Alla bolagen säljer sina tjänster på likartat sätt. Vi arbetar i huvudsak med 3 typer av uppdrag: resursuppdrag, projektåtagande och förvaltningsåtaganden.
- d) Alla bolagen kan arbeta mot alla kundkategorier.

Ingen kund står för 10 % eller mer av koncernens omsättning.

Rapportering uppdelat på segment ingår därför inte i koncernens finansiella rapporter.

**Not 6 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m.**

	Moderbolaget	
	2022	2021/2022
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	0%	0%

**Not 7 Ersättningar till revisorerna**

Ersättningar till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Grant Thornton Sweden AB				
- Revisionsuppdraget	188	174		174
- Övriga tjänster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>188</b>	<b>174</b>	<b>-</b>	<b>174</b>

Med revisionsuppdraget avses arvode för den lagstadgade revisionen, d.v.s. sådant arbete som varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

**Not 8 Personalkostnader**

	2022		2021/2022	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
<i>Moderbolaget:</i>				
Sverige	3	3	3	3
Totalt i moderbolaget	3	3	3	3
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

	2022		2021/2022	
	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)
Moderbolaget	959	287	1 866	565
<b>Summa</b>	<b>959</b>	<b>287</b>	<b>1 866</b>	<b>565</b>
		(0)		(0)

**Ersättningar till ledande befattningshavare**

För löner till styrelseredamöter samt till VD utgår ersättning enligt avtal. Styrelsearvoden beslutas av stämman.

**Avtal om avgångsvederlag**

För Ledande befattningshavare gäller normalt tre månaders uppsägningstid oavsett om den sker på den anställdes eller företagets initiativ. Avgångsvederlag tillämpas inte.

**Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare**

Preservia ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet för att genomföra strategin och uppnå de uppsatta finansiella och kvalitativa målen i Bolagets affärsplan. Marknadsmässighet ska vara den övergripande principen för lön och annan ersättning inom Preservia. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara förenlig med och främja en sund och effektiv riskhantering och inte uppmuntra till ett överdrivet risktagande eller motverka Preserviass långsiktiga intressen. Ersättningen skall revideras årligen.

Upplysning om löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Styrelse och VD plus ledande befattningshavare	844	1 576	844	1 575
Övriga anställda	115	290	115	290
<b>Summa</b>	<b>959</b>	<b>1 866</b>	<b>959</b>	<b>1 865</b>

År 2022	Styrelse- arvode	Grundlön	Fakturerat arvode	Pension	Övrig ersättning	Summa
Thomas Lindström Ordförande	48	-	-	-	-	48
Topias Riuttamäki VD	-	298	-	-	-	298
David Madeling Ledamot	-	498	505	-	-	1 003
Summa styrelse	48	796	505	-	-	1 349
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>796</b>	<b>505</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 349</b>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
Varav kvinnor	(0)	(0)	(0)	(0)

**Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Nedskrivning och återföring av koncerninterna fordringar	-	-	-	-
Nedskrivning av övriga korfristiga fordringar	-100	-	-100	-
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-100</b>	<b>-</b>	<b>-100</b>	<b>-</b>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>-100</b>	<b>-</b>	<b>-100</b>	<b>-</b>



Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
559001-3875

Årsredovisning 2022

## Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	6 492	-	24 821	-
<b>Summa</b>	<b>6 492</b>	<b>-</b>	<b>24 821</b>	<b>-</b>

## Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Andel av resultat i intressebolag	52	4 081	38	-
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>4 081</b>	<b>38</b>	<b>-</b>

## Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Räntekostnader	-1 570	-1 662	-445	-1 662
<b>Summa</b>	<b>-1 570</b>	<b>-1 662</b>	<b>-445</b>	<b>-1 662</b>

## Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021/2022	2022	2021/2022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	733	-2 360	20 188	-6 441
Skatt enligt gällande svensk skattesats: 20,6%	-151	486	-4 159	1 327
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-28	-27	-28	-27
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 348	-	5 121	-
Ej utnyttjat underskottsavdrag som ej värderas	-1 169	-459	-934	-1 300
<b>Redovisad skatt (effektiv skatt 0% (0%))</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%

**Preservia Hyresfastigheter AB (publ)**  
559001-3875

Årsredovisning 2022

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	118 096	118 096
Sålt under perioden	-118 096	-
Omklassificering till intresseföretag	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>118 096</b>
Ingående nedskrivningar	-118 046	-118 046
Sålt under perioden	118 046	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-118 046</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

Direkt ägda företag Företags namn	Röst andel %	Kapital andel %	Antal andelar	Bokfört värde	
				2022-12-31	2022-04-30
Preservia Projekt Gävle AB 1)	98%	100%	500 000	0	0
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	-	50
				-	50

1) Bolaget är under likvidation. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

**Not 15 Andelar i intressebolag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Ingående balans	96 449	92 368	513	513
Försäljning	-96 449	-	-513	-
Resultat från andelar i intressebolag	-	4 081	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>96 449</b>	<b>-</b>	<b>513</b>

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Preservia Holding AB (publ)	80 929	-	80 929	-
Preservia Bålsta Holding AB	-	-	-	76 482
<b>Summa</b>	<b>80 929</b>	<b>-</b>	<b>80 929</b>	<b>76 482</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Fordringar slutlikvid Gävlehov Etapp 2	-	100	-	100
Övriga fordringar	309	37	309	37
<b>Summa</b>	<b>309</b>	<b>137</b>	<b>309</b>	<b>137</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Förutbetalda hyror	62	40	62	40
Övriga poster	115	50	115	50
<b>Summa</b>	<b>177</b>	<b>90</b>	<b>177</b>	<b>90</b>

**Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Årets nedskrivningar och återföring av nedskrivningar	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 20 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Kassa och bank	234	857	234	807
Spärrade bankmedel	100	100	50	50
<b>Summa</b>	<b>334</b>	<b>957</b>	<b>284</b>	<b>857</b>

**Not 21 Eget kapital***Aktiekapital*

Per 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 000 000 stamaktier, stamaktie serie B 14 683 141 st, preferensaktie serie A 447 118 st och preferensaktie serie B 12 831 st. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 0,1 SEK, varje stamaktie motsvarar 1 röst och varje stamaktie serie B samt varje preferensaktie motsvarar 1/10 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 31 december 2022, respektive 30 april 2022.

<b>Antal Aktier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
Antal stamaktier vid årets ingång	19 683 414	19 683 414
Nyemission av stamaktie serie B	-	-
Antal preferensaktier vid årets ingång	459 949	459 949
Nyemission av preferensaktier	-	-
<b>Totalt antal aktier vid årets utgång</b>	<b>20 143 363</b>	<b>20 143 363</b>

*Övrigt tillskjutet kapital*

Övrigt tillskjutet kapital avser kapital som är tillskjutet från ägarna, här ingår även eventuell överkurs som betalas i samband med emissioner. Emissionskostnader redovisas mot övrigt tillskjutet kapital.

*Preferensaktier*

Bolaget har två olika slag av preferensaktier, serie A och serie B.

Bolagets preferensaktier ska äga företräde framför stamaktie till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar.

*Preferensaktier serie A*

Den årliga utdelningen uppgår till 10 kr per preferensaktie och betalas ut per kvartal senast tio dagar efter avslutat kvartal. Stämman beslutade under tidigare räkenskapsår att utdelningen i preferensaktierna skulle upphöra på grund av bolagets ekonomiska situation som krävde en omfattande omstrukturering av finansieringen. Utdelningen som ej har delats ut ackumuleras och delas ut när stämman beslutar att återuppta utdelningen. För de fall då bolagets utdelningsbara medel understiger 10 kr per aktie så ska beloppen ackumuleras och läggas till följande års rätt till löpande preferens. Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie innan 2022-01-01, efter detta datum sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie. Ackumulerat ej utbetalt utdelningsbelopp uppgår per den 2022-12-31 till 21 238 105 kr.

*Preferensaktier serie B*

När all löpande preferens och ackumulerad preferens serie A är utbetalt till ägare av preferensaktier serie A, ska preferensaktier serie B äga företräde framför stamaktier och stamaktier serie B till bolagets utdelningsbara medel upp till maximalt 152.574.674 kr.

Bolagets aktier och dess inbördes företräde beskrivs mer i detalj i avsnittet *Koncernens förändring av eget kapital*

*Balanserat resultat inklusive årets resultat*

I balanserat resultat inklusive årets resultat inkluderas vinster och förluster i moderbolag och dess dotterföretag.

**Förslag till vinstdisposition (SEK) - Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	56 125 101
Årets resultat	20 188 095
	<u>76 313 196</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	76 313 196
	<u>76 313 196</u>

I övrigt hänvisas till rapport om förändring av eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

**Not 22 Långfristiga skulder och andra räntebärande skulder**

Långfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Skulder till kreditinstitut	-	10 000	-	10 000
Skulder till koncernföretag	3 220	9 573	3 220	9 573
<b>Summa</b>	<b>3 220</b>	<b>19 573</b>	<b>3 220</b>	<b>19 573</b>

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av ovanstående skulder, inklusive ränta, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

Löptid	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
< 1 år	-	-	-	-
1-5 år	-	10 000	-	10 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>	<b>10 000</b>

Inga skulder förfaller senare än fem år. Koncernen har inga lån med rörliga räntor.

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Upplupen revisionskostnad	100	100	100	100
Övriga periodiseringsposter	50	82	50	82
<b>Summa</b>	<b>150</b>	<b>182</b>	<b>150</b>	<b>182</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2022-04-30	2022-12-31	2022-04-30
Ställda säkerheter:				
Övriga ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	-	-	-	-
Pantsatta dotterbolagsaktier <sup>1)</sup>	-	50	-	50
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

1) De pantsatta dotterbolagsaktierna avser Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, där säkerheten är 10 MSEK och motsvarar den skuld som bolaget har till kreditinstitut.

**Not 25 Uppgift om moderföretag**

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 26 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, se not 8. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

**Not 27 Händelser efter balansdagen**

Ledningen planerar för tillfället inte att återuppta utdelningen i preferensaktie serie A, men möjligheterna till att återuppta utdelningen så snart som möjligt ses över löpande och kommuniceras till marknaden vid det fall förändringar i situationen sker.

Världsekonomin har under våren präglats av osäkerhet och oro i form av materialbrist, bristande leveranskedjor samt hög inflation. Detta har självklart en effekt på fastighetsbranschen, och vi bevakar situationen noga. Än så länge har Preservias projekt inte drabbats av situationen och vi har vid skrivande stund inga indikationer om att väsentliga avvikelser i leveranstider eller produktionspriser skulle drabba våra projekt.

Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Den befintliga kassan i kombination med befintlig kreditfacilitet kommer att täcka bolagets kostnader under det kommande året.

**Styrelsens och verkställande direktörens intygande**

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder såsom de har antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

**Underskrifter**

Stockholm 28 februari 2023

Thomas Lindström  
StyrelseordförandeTopias Riuttamäki  
Verkställande direktörDavid Madeling  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 februari 2023

Grant Thornton Sweden AB

John Liljenfeldt  
Auktoriserad och huvudansvarig revisorMarkus Lildalen  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Preservia Hyresfastigheter AB (Publ)  
Org.nr. 559001-3875

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2022-12-31.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 för 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 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som

innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.

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 för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2022-12-31 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 bolagets 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 28 februari 2023

Grant Thornton Sweden AB

John Liljenfeldt

Auktoriserad revisor

Markus Lilldalen

Auktoriserad revisor