

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-06-23 – 2021-12-31

Preservium Property AB

559323-9733

Årsredovisningen omfattar

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

Årsredovisning för Preservium Property AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Preservium Property AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-06-23--2021-12-31.

Information om verksamheten

Preservium är ett nybildat fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter i Täby och Huddinge som är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm. Fastigheterna omfattar totalt cirka 43 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 19 år.

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

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

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

Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Preservium Midco AB som i sin tur äger 100 % i dotterbolagen Preservium Bidco 1 AB och Preservium Bidco 2 AB, vilka i sin tur äger 100 % av aktierna i de fastighetsägande dotterbolagen Preservium Vinkelslipen AB och Preservium Snickarlyan AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen ett obligationslån om 1 056 500 tkr. Lånet löper amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfalldatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 4 734 TSEK. Låneavtalet

innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Bolaget hade 240 registrerade aktieägare den 31 december 2021. Utestående aktier per 31 december 2021 uppgick till 4 635 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 635 000 st.

De tio största aktieägarna registrerade per den 31 december 2021 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	35,44	1 642 630
Avanza Pension	5,78	267 953
Familjen Kamprads Stiftelse	4,31	200 000
JRS Asset Management AB	3,02	140 000
CS (Lux) S.A./PB Client Omnibus Acc	2,27	105 000
Svanberg & Co Invest AB	2,27	105 000
LMK Stiftelsen	2,16	100 000
Eddainvest Holding AB	1,79	83 000
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,51	70 000
Summa tio största aktieägarna:	58,55	2 713 583
Övriga	41,45	1 921 417
Totalt	100,00	4 635 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades under juni och förvärvade per den 19 oktober fastigheterna till ett underliggande värde om 1 590 510 tkr. I samband med detta verkställde bolaget en nyemission om 463 500 tkr. Bolaget noterades på Spotlight Stock Market den 5 november 2021.

Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 51 490 tkr under perioden och uppgår per 31 december 2021 till 1 561 000 tkr. För ytterligare information se not 11.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har en god finansiering och med långsiktigt säkrade intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheterna

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

Hyresgäster

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten. Fastigheterna är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm med en genomsnittlig avtalstid på 19 år. Hyresgästernas verksamhet är lagstadgad och utgör en central del av den svenska myndighetsförvaltningen. I dagsläget bedömer bolagets ledning således risken för betydande intäktsbortfall och värdenedgång som låg.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2021 ¹
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	12 707
Driftnetto	11 530
Förvaltningsresultat	4 975
Resultat före skatt	97 436
Resultat per aktie, kr	16,47
Marknadsvärde fastigheterna	1 561 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000
Avkastning på eget kapital, %	80,78
Belåningsgrad, %	67,68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,13
Soliditet, %	31,83
Överskottsgrad, %	90,73
NRV per aktie, kr	112,71
Fastigheternas direktavkastning, %	3,69
Utdelning, kr/aktie	6,50

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-
Årets resultat	-841 121
	<hr/>
	428 913 910

Styrelsen föreslår att fira medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	30 127 500
i ny räkning balanseras	398 786 410
	<hr/>
	428 913 910

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 25.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2021 ¹
Hysesintäkter	5	12 480
Serviceintäkter	5	227
Drift- och underhållskostnader	6	-1 177
Fastighetskatt		-
Driftnetto		11 530
Administrationskostnader	7, 8	-1 451
Finansiella kostnader	9	-5 104
Förvaltningsresultat		4 975
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	92 461
Resultat före skatt		97 436
Aktuell skatt	10	-1 859
Uppskjuten skatt	10	-19 231
Årets resultat		76 347
Resultat per aktie, kr		16,47
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	16,47
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	16,47
Rapport över totalresultat, koncernen²		2021¹
Årets resultat		76 347
Övrigt totalresultat		-
Summa totalresultat²		76 347

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

² Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	1 561 000
Summa anläggningstillgångar		1 561 000
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 079
Likvida medel	14	41 045
Summa omsättningstillgångar		43 549
SUMMA TILLGÅNGAR		1 604 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	15	4 635
Överkursfond		429 755
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		76 347
Summa eget kapital		510 737
Långfristiga skulder		
Obligationslån	16	1 050 425
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	11 678
Summa långfristiga skulder		1 062 103
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		856
Aktuella skatteskulder		1 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	29 007
Summa kortfristiga skulder		31 709
Summa skulder		1 093 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 604 549

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-06-23¹	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	76 347	76 347
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	76 347	76 347
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	4 635	458 865	-	463 500
Kostnad emission	-	-36 662	-	-36 662
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	7 552	-	7 552
Summa transaktioner med aktieägare	4 635	429 755	-	434 390
Utgående eget kapital 2021-12-31²	4 635	429 755	76 347	510 737

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

² Något minoritetsintresse föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i tkr	Not	2021 ¹
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	22	4 975
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	4	264
Betald skatt		-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		5 226
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 504
Ökning/minskning av leverantörsskulder		856
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		29 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 585
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 468 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 468 539
Finansieringsverksamheten	4	
Bilande av bolag		500
Nedsättning av aktiekapital		-500
Nyemission		463 500
Emissionskostnader		-36 662
Upptagna lån		1 050 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 476 999
Årets kassaflöde		41 045
Likvida medel vid räkenskapsårets början		-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	41 045

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

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021 ¹
Nettoomsättning	21	158
Administrationskostnader	7, 8	-1 069
Rörelseresultat		-911
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Ränteintäkter från koncernföretag	21	70
Resultat efter finansiella poster		-841
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Koncernbidrag	21	-
Resultat före skatt		-841
Skatt på årets resultat	10	-
Årets resultat		-841
Rapport över totalresultat, moderbolaget		2021¹
Årets resultat		-841
Övrigt totalresultat		-
Summa totalresultat		-841

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

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	19	390 305
Långfristiga fordringar på koncernföretag	21	-
Uppskjuten skattefordran	10, 17	7 552
Summa finansiella anläggningstillgångar		397 857
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		21 000
Övriga kortfristiga fordringar	12	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	720
Summa kortfristiga fordringar		22 180
Kassa och bank	14	13 994
Summa omsättningstillgångar		36 174
SUMMA TILLGÅNGAR		434 031
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	15	4 635
Summa bundet eget kapital		4 635
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		429 755
Balanserad vinst eller förlust		-
Årets resultat		-841
Summa fritt eget kapital		428 914
Summa eget kapital		433 549
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	109
Summa kortfristiga skulder		482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		434 031

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-06-23	-	-	-	-
Årets resultat ¹	-	-	-841	-841
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	4 635	458 865	-	463 500
Kostnad emission	-	-36 662	-	-36 662
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	7 552	-	7 552
Summa transaktioner med aktieägare	4 635			434 390
Eget kapital 2021-12-31	4 635	429 755	-841	433 549

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	22	-841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-841
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-22 180
Ökning/minskning av leverantörsskulder		373
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolagsandelar		-50
Lämnade aktieägartillskott		-390 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-390 305
Finansieringsverksamheten	4	
Registrering av aktiebolag		500
Indragning av aktiekapital		-500
Nyemission		463 500
Emissionskostnader		-36 662
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		426 838
Årets kassaflöde		13 994
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	13 994

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

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

Preservium Property AB registrerades den 23 juni 2021.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 februari 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 mars 2022.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Preservium Property AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Preservium Property AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Preservium Property AB och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

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

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

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

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

Skatt

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

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt

hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

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

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera

kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Preservium Property AB redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning

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

betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Halmslättens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag,

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheter

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande

likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

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

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

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 80%, räntetäckningsgraden måste överstiga 1,5 och att soliditeten ska överstiga 0%. Lånekonventionerna beräknas på underkoncernens siffror. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2021-12-31. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	1 056 500	-
Räntor	5 758	17 274	92 126	-
Lev skulder	856	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 605	-	-	-
Summa	10 219	17 274	1 148 626	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	373	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	373	-	-	-

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2021-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	1 056 500	-	-264	1 056 236
Summa	1 056 500	-	-264	1 056 236

Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	1 425	460
Likvida medel	41 045	13 994
Maximal exponering för kreditrisk	42 470	14 454

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

Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 425	1 425
Likvida medel	41 045	41 045
Summa	42 470	42 470

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500
Leverantörsskulder	856	856
Övriga kortfr. skulder	3 605	3 605
Summa	1 060 961	1 060 961

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Halmslättens bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 23.

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	
Totala skulder	1 093 812	
Eget kapital	510 737	
Skuldsättningsgrad, ggr	2,13	

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	10 080	
Fin. kostnader	4 740	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,13	

Belåningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	
Skulder till kreditinstitut	1 056 500	
Fastigheternas marknadsvärde	1 561 000	
Belåningsgrad, %	67,68	

Soliditet	Koncernen	
	2021-12-31	
Eget kapital	510 737	
Balansomslutning	1 604 549	
Soliditet, %	31,83	

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2021	
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	12 480	
Summa hyresintäkter	12 480	
Serviceintäkter		
Fastighets-skatt		
Vatten och avlopp	4	
Övriga serviceintäkter	223	
Summa serviceintäkter	227	

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021	
Inom 1 år	65 198	
Senare än 1 men inom 2 år	67 867	
Senare än 2 men inom 3 år	68 781	
Senare än 3 men inom 4 år	69 709	
Senare än 4 men inom 5 år	67 642	
Senare än 5 år	893 999	
Summa	1 233 196	

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2021	
Fastighets-skötsel och serviceavtal	323	
Taxebundna kostnader	679	
Löpande underhåll	139	
Försäkringspremier	37	
Summa	1 178	

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021		2021	
Ekonomisk förvaltning	285		285	
Teknisk förvaltning	150		150	
Börskostnader	28		28	
Övrig administration	987		606	
Summa	1 450		1 069	

Uppllysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
	2021	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	130	130
Rådgivning	63	63
Summa	193	193

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

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

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

	Koncernen	Moderbolaget
	2021	2021
Lennart Schuss	6	-
Robin Englén	4	-
Magnus Oskarsson	4	-
Peter Bredelius	4	-
Summa	18	-

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2021	2021
Räntekostnader	4 734	-
Övriga finansiella kostnader	371	-
Summa	5 105	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 6 075 tkr periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2021	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-1 859	-
Summa	-1 859	-

Uppskjuten skatt

Outnyttjat underskottsavdrag	195	-
------------------------------	-----	---

Utnyttjat underskottsavdrag	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-19 331	-
Summa	-19 136	-
Total redovisad skattekostnad	-20 995	-

Inkomstskatt och uppskjuten skatt beräknas med 20,6 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen	Moderbolaget
	2021	2021
Resultat före skatt	97 436	-841
Årets skattekostnad	-20 995	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6 %	-20 072	173
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-45	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	7 552	7 552
Skatteeffekt av tidigare skattesats	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	165	-
Korrigerad av tidigare års skatt	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-173
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-1 043	-
Skatteeffekt bokad mot eget kapital	-7 552	-7 552
Summa	-20 995	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Vinkelhaken 2	Täby
Snickarboden 1	Huddinge

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE Sweden AB.

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Ingående verkligt värde	-	-	-
Fastighetsförvärv	1 468 539	-	-
Orealiserade värdeförändringar	92 461	-	-
Utgående verkligt värde	1 561 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 23 respektive 11 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	5,6
Direktavkastningskrav, %	3,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,0 %	+/- 177 137
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	+/- 106 697 / -92 891
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 21 055 / -18 284

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2021-12-31	2021-12-31
Skattekonto	261	89
Övrigt	1 164	371
Summa	1 425	460

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2021-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	852	649
Upplupna intäkter	227	71
Summa	1 079	720

Not 14 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2021-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	41 045	13 994
Summa	41 045	13 994

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

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

	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	4 635 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	4 635 000

Resultat per aktie

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

	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	76 346 773
Genomsnittligt antal aktier, st	4 635 000
Resultat per aktie, kr	16,47

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Långfristig skuld till kreditinstitut	1 056 500	-	-
Uppläggningsavgift	-6 075	-	-
Summa	1 050 425	-	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Uppskjuten skattefordran			
Underskottsavdrag	7 747		7 552
Summa	7 747		7 552

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Uppskjuten skatteskuld			
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-19 331		-
Summa	-19 331		-

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Uppskjuten skatteskuld, netto	-11 584		7 552

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Förskotts-betalda hyror	20 159		-
Upplupna räntor	4 734		-
Övrigt	4 113		110
Summa	29 006		110

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag
	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-
Förvärv av dotterbolag	50
Aktieägartillskott	390 255
Utgående anskaffningsvärde	390 305

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Preservium				
Midco AB	100	100	390 305	391 096
Summa	100	100	390 305	391 096

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Preservium Midco AB	559326-7072	Stockholm

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Aktier i dotterbolag	486 674		390 305
Fastighets-inteckningar	1 056 500		-
Summa	1 543 174		390 305
Eventual-förpliktelser	15 610		15 610

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

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 420 tkr samt debitering av business management fee om 158 tkr. Per 2021-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 0 tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 19 oktober 2021. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 45 307 tkr och Pareto Business Management AB tjänster som uppgick till 435 tkr.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 22 Kassaflödesanalys

	Koncernen	Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	
Erlagd ränta	-		-
Summa	-		-

Not 23 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-
Årets resultat	-841 121
	<hr/>
	428 913 909

Styrelsen föreslår att fira medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	30 127 500
i ny räkning balanseras	398 786 409
	<hr/>
	428 913 909

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 6,5 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 30 127 500 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Detta innebär att vid första och tredje delbetalningen kommer 1,63 SEK per aktie utbetalas, således 7 555 050 SEK. Vid andra och fjärde delbetalningen kommer 1,62 SEK per aktie utbetalas, således 7 508 700 SEK.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 23 februari 2022.

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

Stockholm den 23 februari 2022

Lennart Schuss
Styrelseordförande

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

John Malmström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservium Property AB för år 2021-06-23 - 2021-12-31.

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 2021 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 2021 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 koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Preservium Property AB för år 2021-06-23 - 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor