

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2025-01-01 – 2025-12-31

Preservium Property AB

559323-9733

Arsredovisningen omfattar

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

Årsredovisning för Preservium Property AB**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen och verkställande direktören för Preservium Property AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Information om verksamheten

Preservium Property AB är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter som är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm. Fastigheterna omfattar idag totalt cirka 43 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 14,2 år. 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.

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.

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

Moderbolaget

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

Finansiering

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

Ägarförhållanden

Bolaget hade 215 (236) registrerade aktieägare den 31 december 2025. Utestående aktier per 31 december 2025 uppgick till 4 635 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 635 000 st.

De fem största aktieägarna registrerade per den 31 december 2025 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	34,67	1 607 061
Aktiebolaget Emendum	7,83	362 936
Avanza Pension	5,89	273 041
Familjen Kamprads Stiftelse	4,31	200 000
PPI Sverige AB	3,15	146 038
Summa fem största aktieägarna:	55,85	2 589 076
Övriga	44,15	2 045 924
Totalt	100,00	4 635 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Förväntad framtida utveckling

Bolaget avser under kommande räkenskapsperiod att intensifiera arbetet med refinansieringen av sina externa skulder. Styrelsen och ledningen har initierat en strukturerad process i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur.

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.

Det geopolitiska läget i omvärlden präglas av ökad osäkerhet till följd av regionala konflikter, handelsspänningar och förändrad energi- och

säkerhetspolitik. För ett fastighetsbolag kan detta indirekt påverka verksamheten genom förändrade makroekonomiska förutsättningar, framför allt avseende inflation, räntenivåer och energipriser.

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm med en genomsnittlig avtalstid på 14,2 år. Hyresgästernas verksamhet är lagstadgad och utgör en central del av den svenska myndighetsförvaltningen. I dagsläget bedömer bolagets ledning således risken för betydande intäktsbortfall som låg.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2025	2024	2023	2022
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter	77 408	76 395	72 876	66 162
Driftnetto	67 228	67 050	63 167	58 039
Förvaltningsresultat	42 090	41 938	36 853	30 963
Resultat före skatt	112 702	57 766	-206 498	2 806
Resultat per aktie, kr	19,44	9,17	-42,40	-0,45
Marknadsvärde fastigheterna	1 389 000	1 316 000	1 300 000	1 535 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000	4 635 000	4 635 000
Avkastning på eget kapital, %	25,42	14,75	-52,73	-0,87
Belåningsgrad, %	76,06	80,28	81,27	68,83
Nettobelåningsgrad, %	66,42	72,98	77,00	66,29
Räntetäckningsgrad, ggr	2,89	2,88	2,66	2,41
Soliditet, %	26,17	21,86	19,65	30,21
Överskottsgrad, %	86,85	87,77	86,67	87,72
NRV per aktie, kr	93,63	70,30	58,76	106,82
Fastigheternas direktavkastning, %	4,84	5,09	4,86	3,78
Utdelning, kr/aktie	-	-	3,25	6,50

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-168 156 953
Årets resultat	566 907
	262 164 985

Styrelsen föreslår att fria vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	262 164 985
	262 164 985

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsen föreslår inför årsstämman 16 april 2026 att årsstämman beslutar att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen.

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

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	5	77 408	76 395
Övriga intäkter	5	16	17
Drift- och underhållskostnader	6	-9 726	-8 938
Fastighetsskatt		-470	-424
Driftnetto		67 228	67 050
Administrationskostnader	7, 8	-3 071	-2 913
Finansiella intäkter		2 290	2 104
Finansiella kostnader	9	-24 357	-24 303
Förvaltningsresultat		42 090	41 938
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	70 612	15 828
Resultat före skatt		112 702	57 766
Aktuell skatt	10	-4 544	-4 296
Uppskjuten skatt	10	-18 053	-10 975
Årets resultat		90 105	42 495
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	15	19,44	9,17
Rapport över totalresultat, koncernen¹		2025	2024
Årets resultat		90 105	42 495
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat¹		90 105	42 495

¹ Något innehav utan bestämmande inflytande föreligger inte och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 389 000	1 316 000
Summa anläggningstillgångar		1 389 000	1 316 000
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		-	65
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 949	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 075	1 375
Likvida medel	14	133 929	96 087
Summa omsättningstillgångar		137 953	99 180
SUMMA TILLGÅNGAR		1 526 953	1 415 180
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15		
Aktiekapital		4 635	4 635
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-34 856	-124 961
Summa eget kapital		399 534	309 429
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	-	1 054 229
Uppskjuten skatteskuld	17	34 451	16 397
Summa långfristiga skulder		34 451	1 070 626
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	2 267	1 260
Aktuella skatteskulder	10	7 503	5 656
Kortfristig del av långfristig skuld	16	1 055 496	-
Övriga kortfristiga skulder	18	4	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	27 698	28 185
Summa kortfristiga skulder		1 092 968	35 125
Summa skulder		1 127 419	1 105 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 526 953	1 415 180

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 2024-01-01	4 635	429 755	-167 456	266 934
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	42 495	42 495
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	42 495	42 495
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	4 635	429 755	-124 961	309 429
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 635	429 755	-124 961	309 429
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	90 105	90 105
Summa totalresultat 2025-12-31	-	-	90 105	90 105
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-12-31¹	4 635	429 755	-34 856	399 534

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	42 090	41 938
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 268	1 268
Betald skatt		-2 697	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		40 661	43 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		66	-8
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-997	-181
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 007	-979
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-507	-1 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 230	40 800
Investeringsverksamheten			
Investeringsprojekt i fastigheter		-2 388	-172
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 388	-172
Finansieringsverksamheten	4		
Utdelning		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		37 842	40 628
Likvida medel vid räkenskapsårets början		96 087	55 459
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	133 929	96 087

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	22	1 548	1 334
Administrationskostnader	7, 8	-2 886	-2 599
Rörelseresultat		-1 338	-1 265
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		1 038	1 090
Räntekostnader		-472	-554
Resultat efter finansiella poster		-772	-729
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	1 339	1 265
Resultat före skatt		567	537
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		567	537
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Årets resultat		567	537
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		567	537

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	237 043	237 043
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 043	237 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		31 794	55 848
Övriga kortfristiga fordringar	12	566	617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 411	1 079
Summa kortfristiga fordringar		33 771	57 544
Kassa och bank	14	793	143
Summa omsättningstillgångar		34 564	57 687
SUMMA TILLGÅNGAR		271 607	294 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	4 635	4 635
Summa bundet eget kapital		4 635	4 635
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserat resultat		-168 157	-168 694
Årets resultat		567	537
Summa fritt eget kapital		262 165	261 599
Summa eget kapital		266 800	266 234
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	562	91
Skulder till koncernföretag	22	3 815	28 140
Övriga kortfristiga skulder		-	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	430	241
Summa kortfristiga skulder		4 807	28 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		271 607	294 730

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	4 635	429 755	-168 694	265 697
Årets resultat ¹	-	-	537	537
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	4 635	429 755	-168 157	266 234
Ingående balans 2025-01-01	4 635	429 755	-168 157	266 234
Årets resultat ¹	-	-	567	567
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2025-12-31	4 635	429 755	-167 590	266 800

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-772	-729
Ej kassaflödespåverkande poster			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-772	-729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		23 772	13 186
Ökning/minskning av leverantörsskulder		472	51
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-24 161	-14 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-689	-1 647
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
	4		
Koncernbidrag		1 339	1 265
Utdelning		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 339	1 265
Årets kassaflöde		650	-382
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		143	525
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	793	143

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 26 februari 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 16 april 2026.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2025

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

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

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

Koncernredovisning

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

kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

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

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

Leasingavtal

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

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt

de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till värderingar 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 i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

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

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

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

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

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

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

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

Nedskrivning

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

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

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

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

Fastighetsskatt

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

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering fastigheter

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

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

Koncernen tog vid förvärven upp ett amorteringsfritt obligationslån om 1 056 500 tkr med en fast ränta om 2,18% med förfalldatum 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 ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2026-10-20 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens nettobelåningsgrad, dvs bolagets obligationslån med avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas marknadsvärde, inte får vara högre än 80%, räntetäckningsgraden måste överstiga 1,5 och att soliditeten ska överstiga 0%. Lånekovenanterna beräknas på underkoncernens siffror. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Avstämningsdag är balansdagen. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2025-12-31. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	1 056 500	-	-
Räntor	-	18 361	-	-
Leverantörsskulder	2 267	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4	-	-	-
Summa	2 271	1 074 861	-	-

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

Moderbolaget 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	562	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	562	-	-	-

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

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

Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

	Upplåning	Totalt
Ingående balans, 2025-01-01	1 054 229	1 054 229
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-

Periodiserad uppläggningsavgift	1 267	1 267
Ej Kassaflödespåverkande poster	1 267	1 267

Utgående balans, 2025-12-31	1 055 496	1 055 496
------------------------------------	------------------	------------------

	Upplåning	Totalt
Ingående balans, 2024-01-01	1 052 961	1 052 961
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-

Periodiserad uppläggningsavgift	1 268	1 268
Ej Kassaflödespåverkande poster	1 268	1 268

Utgående balans, 2024-12-31	1 054 229	1 054 229
------------------------------------	------------------	------------------

Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

	Koncernen 2025-12-31	Moderbolaget 2025-12-31
Övriga fordringar	1 949	566
Likvida medel	133 929	793
Maximal exponering för kreditrisk	135 878	1 359

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

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut i stället skulle värderas till verkligt värde skulle det minska koncernens finansiella skulder med 15 063 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 56 291 tkr. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS 13 värderingshierarki nivå 2.

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

Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 949	1 949
Likvida medel	133 929	133 929
Summa	135 878	135 878

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 055 496	1 055 496
Leverantörsskulder	2 267	2 267
Övriga kortfr. skulder	4	4
Summa	1 057 767	1 057 767

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

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

Värdering till verkligt värde

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

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se sid 25.

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Skuldsättningsgrad		
Totala skulder	1 127 419	1 105 751
Eget kapital	399 534	309 429
Skuldsättningsgrad, ggr	2,82	3,57
Räntetäckningsgrad	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	66 447	66 240
Räntekostnader	23 032	23 032
Räntetäckningsgrad, ggr	2,89	2,88
Belåningsgrad	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500
Fastigheternas marknadsvärde	1 389 000	1 316 000
Belåningsgrad, %	76,06	80,28
Nettobelåningsgrad	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500
Kassa och bank	-133 929	-96 087
Fastigheternas marknadsvärde	1 389 000	1 316 000
Nettobelåningsgrad, %	66,42	72,98
Soliditet	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	399 534	309 429
Balansomslutning	1 526 953	1 415 180
Soliditet, %	26,17	21,86

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2025	2024
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	68 075	67 373
Summa hyresintäkter	68 075	67 373

Serviceintäkter

Övriga serviceintäkter	9 334	9 022
Summa serviceintäkter	9 334	9 022

Övriga intäkter

Övriga intäkter	16	17
Summa övriga intäkter	16	17

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2025	2024
Inom 1 år	67 969	67 514
Senare än 1 men inom 2 år	67 969	64 505
Senare än 2 men inom 3 år	69 956	64 088
Senare än 3 men inom 4 år	69 956	69 579
Senare än 4 men inom 5 år	69 956	71 645
Senare än 5 år	712 022	804 894
Summa	1 057 829	1 142 225

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal. Övriga intäkter i bolaget uppgår till 16 tkr (17).

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetsskötsel & serviceavtal	2 056	2 057
Taxebundna kostnader	3 315	3 928
Löpande underhåll	4 088	2 389
Försäkringspremier	267	564
Summa	9 726	8 938

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	1 059	944	959	944
Teknisk förvaltning	380	354	360	354
Börskostnader	356	347	356	347
Övrig administration	1 276	1 269	1 211	790
Summa	3 071	2 913	2 886	2 435

Uppllysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	150	153	150	153
Rådgivning	-	-	-	-
Summa	150	153	150	153

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	
	2025	2024	2025	2024
Lennart Schuss	-	60	-	60
Peter Bredelius	-	40	-	40
Robin Englén	90	40	90	40
Magnus Oskarsson	60	40	60	40
Carl Lundh Mortimer	60	-	60	-
Niklas Nyström	60	-	60	-
Summa	270	180	270	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	23 032	23 032	472	554
Övriga finansiella kostnader	1 325	1 272	-	-
Summa	24 357	24 303	472	554

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

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 544	-4 290	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-6		
Summa	-4 544	-4 296	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-15 370	-8 333	-	-
Obeskattade reserver	-2 683	-2 642	-	-
Summa	-18 053	-10 975	-	-
Total redovisad skattekostnad	-22 597	-15 271	-	-

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

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

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	112 702	57 766	-567	-537
Årets skattekostnad	-22 597	-15 271	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-23 217	-11 900	-117	-111
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-12	-6	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	4	1	2
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet				
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-863	-612	116	109
Summa	-22 597	-15 271	-	-
Effektiv skatt, %	-20,05	-26,44	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

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

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

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2025 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE Sweden AB.

Koncernen

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 316 000	1 300 000
Investeringar	2 388	172
Orealiserade värdeförändringar	70 612	15 828
Utgående balans	1 389 000	1 316 000

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 20 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.

	2025	2024
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,5	6,6
Direktavkastningskrav, %	4,4	4,6
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,5-1,0	1,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Parameter	Antagande	Snitt (tkr)	
		2025	2024
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	+/- 89 800 / -89 800	+/- 80 100 / -81 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	+/- -70 300 / 78 700	+/- -63 500 / 70 900
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	+/- -18 109 / 0	+/- -16 100 / 0

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	751	773	425	451
Övrigt	1 198	880	141	166
Summa	1 949	1 653	566	617

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 556	1 250	1 411	1 079
Upplupna intäkter	520	125	-	-
Summa	2 075	1 375	1 411	10 79

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa & bank	133 929	96 087	793	143
Summa	133 929	96 087	793	143

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

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

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	4 635 000	4 635 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	4 635 000	4 635 000

Resultat per aktie

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

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	90 105 484	42 494 624
Genomsnittligt antal aktier, st	4 635 000	4 635 000
Resultat per aktie, kr	19,44	9,17

Fritt eget kapital

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

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500	-	-
Uppläggningsavgift	-1 004	-2 271	-	-
Summa	1 055 496	1 054 229	-	-

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	-16 397	-5 422	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-18 053	-10 975	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-34 450	-16 397	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	22	22	-	-
Summa	22	22	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-23 703	-8 333	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-10 769	-8 086	-	-
Summa	-34 472	-16 397	-	-

	2025-12-31	2024-12-31		
Uppskjuten skatteskuld, netto	-34 450	-16 397	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 22 tkr (22) med hänsyn taget till resultatet för år 2025. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	4	25	-	25
Summa	4	25	-	25

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förskotts-betalda hyror	23 026	23 855	-	-
Upplupna räntor	3 762	3 591	-	-
Övrigt	910	739	430	240
Summa	27 698	28 185	430	240

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	237 043	237 043
Utgående anskaffningsvärde	237 043	237 043

Direktägda dotterbolag	Kapital andel,%	Antal aktier	Bokfört värde	Eget kapital
Preservium Midco AB	100	50 000	237 043	247 321
Summa	100	50 000	237 043	247 321

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

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterbolag	351 974	258 173	237 043	237 043
Fastighets-inteckningar	1 056 500	1 056 500	-	-
Summa	1 408 574	1 314 673	237 043	237 043
Eventual-förpliktelser	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB som löper till 21 september 2026. Vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet, förutsatt att försäljningen äger rum innan avtalets förfallodatum.

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader på interna lån om 471 tkr (554) respektive ränteintäkter på interna lån om 1 033 tkr (1 081) samt debitering av business management fee om 1 127 tkr (1 110). Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 31 795 tkr (54 766) respektive skulder till koncernbolag till 3 815 tkr (27 589). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Preservium Property AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 1 439 tkr (1 299). Övriga transaktioner mellan bolaget och Pareto Business Management AB har för året uppgått till 308 tkr. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Preservium Property AB uppgående till totalt 256 tkr (231).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	-23 032	-23 032	-	-
Erhållen ränta	2 290	2 104	5	10
Summa	-20 742	-20 928	5	10

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-168 156 953
Årets resultat	566 907
	262 164 985

Styrelsen föreslår att fira medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	262 164 985
	262 164 985

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Robin Englén
Styrelseordförande

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Niklas Nyström
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

John Malmström
Extern verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Preservium Property AB tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen men som lämnas för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för definitionen av bolagets nyckeltal och beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår på efterföljande sida.

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Beräkning av nyckeltal

Periodens resultat per aktie (Kr)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Periodens resultat	90 105 000	42 495 000
Genomsnittligt antal aktier	4 635 000	4 635 000
Periodens resultat per aktie	19,44	9,17

Avkastning på eget kapital (%)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Periodens resultat	90 105 000	42 495 000
Genomsnittligt eget kapital	354 481 500	288 181 500
Avkastning på eget kapital	25,42%	14,75%

Belåningsgrad (%)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Upplåning	1 056 500 000	1 056 500 000
Fastighetsvärde	1 389 000 000	1 316 000 000
Belåningsgrad	76,06%	80,28%

Nettobelåningsgrad (%)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Upplåning	1 056 500 000	1 056 500 000
Likvida medel	133 929 000	96 087 000
<i>Nettoskuld</i>	<i>922 571 000</i>	<i>960 413 000</i>
Fastighetsvärde	1 389 000 000	1 316 000 000
Nettobelåningsgrad	66,42%	72,98%

Räntetäckningsgrad (ggr)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto	67 228 000	67 050 000
Administrationskostnader	-3 071 000	-2 913 000
Ränteintäkter	2 290 000	2 104 000
Räntekostnader	-23 031 700	-23 031 700
Räntetäckningsgrad	2,89	2,88

Soliditet (%)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	90 105 000	42 495 000
Balansomslutning	1 526 953 000	1 415 180 000
Soliditet, %	5,90%	3,00%

Överskottsgrad (%)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto	67 228 000	67 050 000
Totala hyresintäkter	77 408 000	76 395 000
Överskottsgrad	86,85	87,77

NRV per aktie (Kr)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	90 105 000	42 495 000
Återföring uppskjuten skatt	34 451 000	16 397 000
Antal utomstående aktier	4 635 000	4 635 000
NRV per aktie	26,87	12,71

Fastigheternas direktavkastning (%)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto	67 228 000	67 050 000
Fastighetsvärde	1 389 000 000	1 316 000 000
Fastigheternas direktavkastning	4,84%	5,09%



**Shape the future
with confidence**

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 2025.

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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Preservium Property AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



**Shape the future
with confidence**

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor