

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

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	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 2022-01-01--2022-12-31.

Information om verksamheten

Preservium Property AB är ett publikt fastighetsbolag som äger och förvaltar två offentliga arkivfastigheter i Täby och Huddinge som är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm. Fastigheterna omfattar totalt cirka 43 200 kvadratmeter uthyrningsbar area och den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 18 år.

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

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

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

Moderbolaget

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

Finansiering

I samband med förvärvet upptog koncernen ett obligationslån om 1 056 500 tkr. Lånet löper amorteringsfritt obligationslån med fast ränta om 2,18 % med förfallodatum per 2026-10-20. Räntekostnader under perioden uppgick till 22 968 tkr (4 734). Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Bolaget hade 268 (240) registrerade aktieägare den 31 december 2022. Utestående aktier per 31 december 2022 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 2022 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	34,67	1 607 061
Avanza Pension	5,84	270 656
Familjen Kamprads Stiftelse	4,31	200 000
Svanberg & Co Invest AB	2,33	108 009
JRS Asset Management AB	2,27	105 238
LMK Stiftelsen	2,16	100 000
Eddainvest Holding AB	1,79	83 000
Balanserade modellportföljen	1,73	80 400
Six Sis AG	1,71	79 100
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	1,66	77 000
Summa tio största aktieägarna:	58,47	2 710 464
Övriga	41,53	1 924 536
Totalt	100,00	4 635 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har bolaget arbetat intensivt med att identifiera och utföra energibesparande åtgärder. För Regionarkivet har åtgärder påbörjats som beräknas sänka fastighetens energiförbrukning motsvarande ca 39%, vilket motsvarar ca 15% på portföljnivå.

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats efter Rysslands invasion av Ukraina i februari i år. Rysslands agerande har bemötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en skenande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd. Detta har satt press på hela fastighetssektorn värderingar och för bolaget återspeglar sig detta i en redovisad värdenedgång om -28 157 TSEK. Värdenedgången drivs av ökade direktavkastningskrav som stigit motsvarande 50 punkter. Per 31 december 2022 värderades fastigheterna till 1 535 000 TSEK, vilket är upp med ca en procent mot 1 520 000 TSEK, som fastigheterna värderades till vid bolagets notering i november 2021.

Till följd av värdeminskningen har belåningsgraden gått upp från ca 66,61% till 68,83%. Av försiktighetsskäl under dessa osäkra tider och för att ha en ökad flexibilitet med hänsyn till låneavtalets kovenanter, har styrelsen därmed beslutat att till årsstämman föreslå en ordinarie utdelning

om 3,25 kr per aktie. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid två tidpunkter under året. Styrelsen har dock som ambition, om förutsättningarna medger, att föreslå att en extra bolagsstämma i september fattar beslut om extrautdelning upp till 3,25 kr per aktie, att utbetalas vid två delbetalningar vid utgången av kvartal tre respektive kvartal fyra.

Det är vidare viktigt att betona att verksamheten kommer fortsätta i övrigt att bedrivas i oförändrad riktning med fullt uthyrda fastigheter till stabila skattefinansierade hyresgäster med långa hyresavtal som genererar ett motståndskraftigt kassaflöde. Utöver detta har koncernen en räntebindningstid på drygt 3,8 år per balansdagen med en fast ränta om 2,18 procent.

Förväntad framtida utveckling

Under 2023 kommer vi fortsätta arbetet för att identifiera ytterligare besparingsmöjligheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheterna

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

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till statliga Riksarkivet och Region Stockholm med en genomsnittlig avtalstid på 18 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)

	2022	2021 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	66 162	12 707
Driftnetto	58 039	11 530
Förvaltningsresultat	30 963	4 975
Resultat före skatt	2 806	97 436
Resultat per aktie, kr	neg.	16,47
Marknadsvärde fastigheterna	1 535 000	1 561 000
Antal utestående aktier, st	4 635 000	4 635 000
Avkastning på eget kapital, %	neg.	80,78
Belåningsgrad, %	68,83	67,68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,41	2,13
Soliditet, %	30,21	31,83
Överskottsgrad, %	87,72	90,73
NRV per aktie, kr	106,82	112,71
Fastigheternas direktavkastning, %	3,78	3,69
Utdelning, kr/aktie	6,50	6,50

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-30 968 621
Årets resultat	30 021 211
	<hr/>
	428 807 621

Styrelsen föreslår att fira medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	15 063 750
i ny räkning balanseras	413 743 871
	<hr/>
	428 807 621

Utbetalning av utdelningen ska ske vid två olika tillfällen före nästa årsstämma. Detta innebär att vid första utbetalningstillfället kommer 1,63 SEK per aktie utbetalas, således 7 555 050 SEK. Vid andra utbetalningstillfället kommer 1,62 SEK per aktie utbetalas, således 7 508 700 SEK. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 3 april 2023 och 30 juni 2023. För ytterligare information se not 26.

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	2022	2021 ¹
Hysesintäkter	5	65 051	12 480
Serviceintäkter	5	1 111	227
Drift- och underhållskostnader	6	-7 699	-1 177
Fastighetskatt		-424	-
Driftnetto		58 039	11 530
Administrationskostnader	7, 8	-2 632	-1 451
Finansiella intäkter		10	-
Finansiella kostnader	9	-24 454	-5 104
Förvaltningsresultat		30 963	4 975
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	-28 157	92 461
Resultat före skatt		2 806	97 436
Aktuell skatt	10	-	-1 859
Uppskjuten skatt	10	-4 893	-19 231
Årets resultat		-2 087	76 347
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	neg.	16,47
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	neg.	16,47
Rapport över totalresultat, koncernen²		2022	2021¹
Årets resultat		-2 087	76 347
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat²		-2 087	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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 535 000	1 561 000
Summa anläggningstillgångar		1 535 000	1 561 000
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		95	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	8 153	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 778	1 079
Likvida medel	14	38 879	41 045
Summa omsättningstillgångar		48 906	43 549
SUMMA TILLGÅNGAR		1 583 906	1 604 549
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		4 635	4 635
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		44 132	76 347
Summa eget kapital		478 522	510 737
Långfristiga skulder			
Obligationslån	16	1 051 693	1 050 425
Uppskjuten skatteskuld	17	16 571	11 678
Summa långfristiga skulder		1 068 264	1 062 103
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	2 654	856
Aktuella skatteskulder	10	185	1 846
Övriga kortfristiga skulder	18	7 529	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26 752	29 007
Summa kortfristiga skulder		37 120	31 709
Summa skulder		1 105 384	1 093 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 583 906	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
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 635	429 755	76 347	510 737
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-2 087	-2 087
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	-2 087	-2 087
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-30 128	-30 128
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-30 128	-30 128
Utgående eget kapital 2022-12-31²	4 635	429 755	44 132	478 522

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

² Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Koncernens rapport över kassaflödet

Belopp i tkr	Not	2022	2021 ¹
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	30 963	4 975
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 268	264
Betald skatt ²		-6 989	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		25 241	5 226
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 195	-2 504
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 798	856
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder ³		-2 235	29 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 610	32 585
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-1 468 539
Investeringsprojekt i fastigheten		-2 157	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 157	-1 468 539
Finansieringsverksamheten	4		
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning av aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	463 500
Emissionskostnader		-	-36 662
Upptagna lån		-	1 050 161
Utdelning		-22 619	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 619	1 476 999
Årets kassaflöde		-2 166	41 045
Likvida medel vid räkenskapsårets början		41 045	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	38 879	45

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

² Bolaget har under året erlagt för hög preliminärskatt, vilket huvudsakligen förklarar negativt kassaflöde. Preliminärskatten har omprövats under året utifrån att det har kunnat konstateras att bolagets preliminärskattebetalning för 2022 väsentligen avviker från faktiskt skattekostnad för perioden. Omprövningen godkändes av Skatteverket under december och erlagt överskott återbetalades till koncernbolagens skattekonton. Överskottet har sedermera överförts till bolagens kassa efter årsskiftet. Per 2022-12-31 uppgick tillgodohavanden på skattekonton till 7 019 tkr, innebärandes att bolagets likvida medel uppgår till 45 898 tkr per balansdagen.

³ Negativt kassaflöde för fjärde kvartalet kopplar, utöver punkt två, till förändring kortfristiga skulder Q4. Förändring av posten förklaras av att bolaget i enlighet med plan utför en samlad ränteutbetalning per år, vilken genomfördes 20 oktober 2022 och uppgick till 23 160 tkr.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021 ¹
Nettoomsättning	22	940	158
Administrationskostnader	7, 8	-2 500	-1 069
Rörelseresultat		-1 560	-911
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		1	70
Räntekostnader		-10	-
Resultat efter finansiella poster		-1 569	-841
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	39 142	-
Resultat före skatt		37 574	-841
Skatt på årets resultat	10	-7 552	-
Årets resultat		30 021	-841
Rapport över totalresultat, moderbolaget		2022	2021¹
Årets resultat		30 021	-841
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		30 021	-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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	390 305	390 305
Uppskjuten skattefordran	10, 17	-	7 552
Summa finansiella anläggningstillgångar		390 305	397 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		54 002	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	12	768	460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	762	720
Summa kortfristiga fordringar		55 532	22 180
Kassa och bank	14	8 810	13 994
Summa omsättningstillgångar		64 342	36 174
SUMMA TILLGÅNGAR		454 647	434 031
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 635	4 635
Summa bundet eget kapital		4 635	4 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		429 755	429 755
Balanserat resultat		-30 968	-
Årets resultat		30 021	-841
Summa fritt eget kapital		428 808	428 914
Summa eget kapital		433 443	433 549
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	857	373
Skulder till koncernföretag	22	12 566	-
Övriga kortfristiga skulder		7 529	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	251	109
Summa kortfristiga skulder		21 204	482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		454 647	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
Eget kapital 2021-12-31	4 635	429 755	-841	433 549
Ingående balans 2022-01-01	4 635	429 755	-841	433 549
Årets resultat ¹	-	-	30 021	30 021
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-30 128	-30 127
Eget kapital 2022-12-31	4 635	429 755	-948	433 443

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 569	-841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 569	-841
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-33 353	-22 180
Ökning/minskning av leverantörsskulder		484	373
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		12 732	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 707	-22 539
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolagsandelar		-	-50
Lämnade aktieägartillskott		-	-390 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-390 305
Finansieringsverksamheten			
	4		
Registrering av aktiebolag		-	500
Indragning av aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	463 500
Emissionskostnader		-	-36 662
Koncernbidrag		39 142	-
Utdelning		-22 619	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 523	426 838
Årets kassaflöde		-5 184	13 994
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		13 994	-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	8 810	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 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 mars 2023.

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 2022 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 tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär 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.

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).

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.

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.

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. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. 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.

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

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens 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.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Preservium Property AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

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. 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 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. Förvävsrelaterade 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 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 förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad 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 2022-12-31. 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 kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	1 056 500	-
Räntor	-	23 032	69 096	-
Lev skulder	2 654	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	7 714	-	-	-
Summa	10 368	23 032	1 125 596	-

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 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	857	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	7 529	-	-	-
Summa	8 386	-	-	-

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 2022-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	1 056 236	-	-1 268	1 054 968
Summa	1 056 236	-	-1 268	1 054 968

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 uthyrd 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 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	8 001	768
Likvida medel	38 879	8 810
Maximal exponering för kreditrisk	46 880	9 578

	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 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	8 001	8 001
Likvida medel	38 879	38 879
Summa	46 880	46 880

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 051 593	1 051 593
Leverantörsskulder	2 654	2 654
Övriga kortfr. skulder	7 529	7 529
Summa	1 061 776	1 061 776

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. Preserviums 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 24.

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Totala skulder	1 105 384	1 093 812
Eget kapital	478 522	510 737
Skuldsättningsgrad, ggr	2,31	2,13

Räntetäckningsgrad

	2022-12-31	2021-12-31
	Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	55 417
Fin. kostnader	22 968	4 740
Räntetäckningsgrad, ggr	2,41	2,13

Belåningsgrad

	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder till kreditinstitut	1 056 500
Fastigheternas marknadsvärde	1 535 000	1 561 000
Belåningsgrad, %	68,83	67,68

Soliditet

	2022-12-31	2021-12-31
	Eget kapital	478 522
Balansomslutning	1 583 906	1 604 549
Soliditet, %	30,21	31,83

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	65 051	12 480
Summa hyresintäkter	65 051	12 480
Serviceintäkter		
Vatten och avlopp	-	4
Övriga serviceintäkter	1 111	223
Summa serviceintäkter	1 111	227

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2022	2021
Inom 1 år	65 887	65 198
Senare än 1 men inom 2 år	63 510	67 867
Senare än 2 men inom 3 år	63 510	68 781
Senare än 3 men inom 4 år	63 510	69 709
Senare än 4 men inom 5 år	63 510	67 642
Senare än 5 år	828 801	893 999
Summa	1 148 728	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	
	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 900	323
Taxebundna kostnader	4 930	679
Löpande underhåll	648	139
Försäkringspremier	221	37
Summa	7 699	1 178

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	800	285	800	285
Teknisk förvaltning	300	150	300	150
Börskostnader	348	28	348	28
Övrig administration	1 184	987	1 052	606
Summa	2 632	1 450	2 500	1 069

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	138	130	138	130
Rådgivning	29	63	29	63
Summa	167	193	167	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	
	2022	2021	2022	2021
Lennart Schuss	60	6	60	6
Peter Bredelius	40	4	40	4
Robin Englén	40	4	40	4
Magnus Oskarsson	40	4	40	4
Summa	180	18	180	18

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	22 968	4 734	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 486	371	9	.
Summa	24 454	5 105	9	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 268 tkr (264) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-1 859	-	-
Summa	-	-1 859	-	-
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	-	195	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-7 725	-	-7 552	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	3 132	-19 331	-	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-300	-	-	-
Summa	-4 893	-19 136	-	-
Total redovisad skattekostnad	-4 893	-20 995	-7 552	-

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	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	2 806	97 436	37 574	-841
Årets skattekostnad	-4 893	-20 995	-7 552	-
Skatt enligt svensk skattesats	-578	-20 072	-7 740	173
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-3 132	-45	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	7 552	-	7 552
Skatteeffekt förändring obeskattade reserver	-300	-	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-	-3 467	165	-	-

/bokföringsmässiga avskrivningar

Utnyttjade underskottsavdrag	7 967	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-	188	-173
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-	-1 043	-	-
Skatteeffekt bokad mot eget kapital	-	-7 552	-	-7 552
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-5 382	-	-	-
Summa	-4 893	-20 995	-7 552	-

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 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 561 000	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	1 468 539	-	-
Investeringar	2 157	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-28 157	92 461	-	-
Utgående verkligt värde	1 535 000	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, %	6,3
Direktavkastningskrav, %	4,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10,0 %	+/- 170 151
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	+/- 89 755 / -79 676
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 7 436 / -19 443

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 019	261	611	89
Övrigt	1 134	1 164	157	371
Summa	8 153	1 425	768	460

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	962	852	762	649
Upplupna intäkter	816	227	-	71
Summa	1 778	1 079	762	720

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	38 879	41 045	8 810	13 994
Summa	38 879	41 045	8 810	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.

2022-12-31 2021-12-31

	2022-12-31	2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-2 087 427	76 346 773
Genomsnittligt antal aktier, st	4 635 000	4 635 000
Resultat per aktie, kr	-0,45	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 och är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	1 056 500	1 056 500	-	-
Uppläggningsavgift	-4 807	-6 075	-	-
Summa	1 051 693	1 050 425	-	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	22	7 747	-	7 552
Summa	22	7 747	-	7 552

Uppskjuten skatteskuld

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-16 293	-19 331	-	-
Periodiseringsfond	-300	-	-	-
Summa	-16 593	-19 331	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto

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 0 tkr (37 608) med hänsyn taget till resultatet för år 2022. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (37 504).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till aktieägare	7 509	11 003	7 509	11 003
Övriga skulder	21	3 816	21	-
Summa	7 529	14 819	7 529	11 003

Skulder till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägarna.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskotts-betalda hyror	21 449	20 159	-	-
Upplupna räntor	4 543	4 734	-	-
Övrigt	760	4 113	251	110
Summa	26 752	29 006	251	110

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	390 305	-
Förvärv av dotterbolag	-	50
Aktieägartillskott	-	390 255
Utgående anskaffningsvärde	390 305	390 305

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Preservium				
Midco AB	100	100	390 305	398 364
Summa	100	100	390 305	398 364

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	425 434	486 674	390 305	390 305
Fastighets-inteckningar	1 056 500	1 056 500	-	-

Summa	1 481 934	1 543 174	390 305	390 305
Eventual-förpliktelser	-	-	-	-

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

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 0 tkr (420) samt debitering av business management fee om 940 tkr (158). Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets skulder till koncernbolag till 12 566 tkr (0), förra året hade bolaget istället en fordran på sina dotterbolag uppgående till 21 000 tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	-23 160	-	-	-
Summa	-23 160	-	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	429 755 031
Balanserade vinstmedel	-30 968 621
Årets resultat	30 021 211
	<hr/>
	428 807 621

Styrelsen föreslår att följande medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	15 063 750
i ny räkning balanseras	413 743 871
	<hr/>
	428 807 621

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 3,25 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 15 063 750 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid två olika tillfällen före nästa årsstämma. Detta innebär att vid första delbetalningen kommer 1,63 SEK per aktie utbetalas, således 7 555 050 SEK och vid andra delbetalningen kommer 1,62 SEK per aktie utbetalas, således 7 508 700 SEK. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli 3 april 2023 och 30 juni 2023.

Styrelsen har dock som ambition, om förutsättningarna medger, att föreslå att en extra bolagsstämma i september fattar beslut om extrautdelning upp till 3,25 kr per aktie, att utbetalas vid utgången av kvartal respektive kvartal fyra.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 23 februari 2023.

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 2023

Lennart Schuss
Styrelseordförande

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Magnus Oscarsson
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

John Malmström
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2023

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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. 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 innebära 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 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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