



PRESERVIA

Delårsrapport

Maj 2019 – Oktober 2019

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT MAJ 2019 – OKTOBER 2019

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER PERIODEN 2018-01-01 – 2018-06-30

MAJ 2019 – OKTOBER 2019

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (1,1) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 1,5 (-0,8) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -3,2 (-12,2) MSEK
- Kassaflöde -14,4 (-4,0) MSEK
- Resultat per aktie -0,09 (-2,44) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 5 000 000 st, stamaktie serie B till 14 683 141 st, preferensaktier serie A 447 118 st och serie B 0 st. Resultat per aktie har justerats med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN MAJ 2019 – OKTOBER 2019

- Preservia Hyresfastigheter AB (publ) offentliggjorde den 19 juli 2019 ett av Finansinspektionen godkänt och registrerat prospekt. Prospektet hade upprättats med anledning av det mandat som bolaget erhöi den 28 juni 2018 från obligationsinnehavarna avseende ett antal villkorsförändringar rörande Preservia Hyresfastigheters obligationslån med ISIN: SE0006887782 och ISIN: SE0008014088. Villkorsförändringarna innebar bland annat att cirka 30 procent av det ursprungliga nominella obligationslånet ska konverteras till stamaktier serie B i Preservia Hyresfastigheter AB (publ). Konverteringen sker genom en kvittningsemission och obligationsinnehavarna äger efter genomförd kvittningsemission ca 75 procent av aktierna och innehar ca 23 procent av rösterna. Den 20 augusti meddelade Preservia att kvittningsemissionen är fulltecknad samt registrerad hos Bolagsverket. I enlighet med prospektet emitterar bolaget 14 683 141 stamaktier av serie B till kursen 5 kronor per styck, vilket medför att 73 415 705 kronor konverteras från bolagets långfristiga skulder till eget kapital. Den 8 oktober meddelade Preservia Hyresfastigheter att dess stamaktie serie B tas upp för handel vid NGM Nordic MTF per den 10 oktober 2019.
- Den 23 september avnoterades samt överläts Preservia Hyresfastigheters obligationer till den nya koncernmodern, Preservia Holding AB, som tidigare samma månad även övertog aktierna i Preservia Fastigheter AB. Avnoteringen av bolagets obligationer sker som en direkt följd av det mandat som Preservia Hyresfastigheter erhöi den 26 juni 2019 från obligationsinnehavarna avseende ett antal villkorsförändringar rörande Preservia Hyresfastigheters obligationslån. Nästa steg i åtgärdsplanen som togs beslut om 3 oktober 2019 innebar att ett gäldenärsbyte sker, där den totala utestående obligationsvolymen överläts från Preservia Hyresfastigheter AB till det nya moderbolaget Preservia Holding AB (publ). Därefter konverteras obligationerna i Preservia Holding AB till preferensaktier i bolaget genom en kvittningsemission. Bolaget har som ambition att få dessa preferensaktier noterade på en marknadsplats så snart det är möjligt.

- Under det avrapporterade räkenskapsåret konstaterade styrelsen att Preservia Hyresfastigheter hade förbrukat sitt egna kapital. Efter genomförande av delar av åtgärdsplanen kunde Preservia Hyresfastigheter hålla en extra bolagsstämma 27 september där styrelsen konstaterade att det egna kapitalet hade återställts. På samma stämma beslutade styrelsen att snarast återuppta utdelning avseende löpande preferens i preferensaktie serie A. En förutsättning för att på ett korrekt sätt kunna återuppta preferensutdelningen samt dela ut den hittills ackumulerade preferensutdelningen i preferensaktie serie A är att bolaget vid kommande årsstämma presenterar ett reviderat årsbokslut, som påvisar tillräckligt med fritt eget kapital. Detta bedömer styrelsen kunna göra i samband med nästa årsbokslut och således kunna dela ut den ackumulerade preferensutdelningen i samband med nästkommande årsstämma.
- Den nya koncernstrukturen består i skrivandets stund av Preservia Holding AB (publ) som ny koncernmoder som i sin tur äger den tidigare koncernmodern Preservia Fastigheter AB till 100 procent. Preservia Fastigheter äger 5 000 000 stamaktier serie A i Preservia Hyresfastigheter, de tidigare obligationsinnehavarna äger 14 683 141 stamaktier serie B och därtill finns det 447 118 preferensaktier serie A emitterade till externa investerare, samt 19 000 preferensaktier serie B emitterade till Preservia Fastigheter som ännu inte registrerats hos Bolagsverket. Emissionerna har genomförts i syfte att säkerställa koncernens egna kapital och för att möjliggöra fortsatt drift samtidigt som emissionen tillförsäkrar innehavarna av obligationerna återbetalning av deras investeringar. Preservias operativa verksamhet drivs från Preservia Hyresfastigheter AB och dess dotterbolag.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Den 1 december anställer Preservia Hyresfastigheter David Madeling som vice VD för bolaget. David har tidigare varit styrelseledamot i bolaget samt i andra bolag i koncernen och kommer parallellt med sin tjänst även att fortsätta sina styrelseuppdrag.

VD KOMMENTAR

Preserviakoncernen hade vid utgången av det senaste årsbokslutet ett negativt eget kapital och hade fram till den 8 oktober 2019 på sig att återställa det egna kapitalet. Under rapporteringsperioden 1 maj till 31 oktober 2019 har bolaget arbetat intensivt med en åtgärdsplan där nödvändiga åtgärder och förändringar verkställts för att säkerställa bolagets fortsatta drift och uppnå finansiell stabilitet. Vi har under halvåret haft en tydlig tidplan att förhålla oss till och vi är mycket tacksamma för den samarbetsvilja som våra obligationsinvesterare har visat oss under dessa tuffa tider. Vid fordringshavamötet som hölls i somras beslutade obligationsägarna att godkänna ledningens förslag om att konvertera kvarvarande obligationslån till eget kapital i form av preferensaktier i ett nyskapat moderbolag Preservia Holding AB (publ). Ett antal strukturella åtgärder genomfördes för att skapa eget kapital i koncernens olika bolag samt säkerställa obligationsinnehavarnas trygghet i att de får förtur till bolagets framtida vinster före stamaktieägarna och grundarna.

Vidare har vår andra etapp i Gävle färdigställts under hösten där inflyttning skedde etappvis under perioden juni-september. Projektet har dessvärre påverkats negativt av att totalentreprenören drabbats av finansiella utmaningar och senare under hösten inlett företagsrekonstruktion. Totalentreprenörens bekymmer har medfört vissa förseningar av färdigställandet och fördyringar för Preservias del. Vi har idag en fordran på totalentreprenören uppgående till ca 7,2 MSEK, en fordran som vi har reserverat som en förlust i bokföringen då totalentreprenörens återbetalningsförmåga är osäker. Från en mer positiv synvinkel är vi stolta över att ha färdigställt projektet trots utmaningar på vägen och vi gläds åt det faktum att både de nyinflyttade hyresgästerna och fastighetsägaren Trenum är nöjda med bostäderna. Det återstår en del mindre arbeten som totalentreprenören aldrig färdigställde men som vi räknar med att färdigställa med lokala entreprenörer innan årsskiftet. Därefter kan vi upprätta projektbokslut gentemot beställaren och vår kund Trenum.

I övrigt så fortlöper vårt projekt i Bålsta i rätt riktning. Erforderlig försäljningsgrad för att erhålla byggkreditiv för den första etappen är uppnådd och godkänt bygglov från kommunen förväntas inkomma under december 2019. Byggstart planeras till första kvartalet 2020.

Bolaget har idag en stark balansräkning med ett eget kapital på ca 74,7 MSEK och en låg skuldsättning. Vi blickar nu framåt och fokuserar på att förfina och utveckla vår hyresrättsaffär med forward funding-upplägg som bas. Vi tar med oss lärdomar och erfarenheter från våra två etapper i Gävle för att skapa intresse hos institutioner och forward funding köpare med fokus på miljövänliga och snabbmonterade boendeprodukter med bibehållen god projektmarginal. Vi ser fram emot arbetet i denna nya fas som vi kallar för "Preservia 2.0".

Stockholm 10 december 2019

Topias Riuttamäki
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), (559038-5323). Bolaget har fyra dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), SP Group Bostad Bålsta AB (org.nr 559100-0160), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500) samt Preservia Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040).

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på www.preservia.se.

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investeringar i, och utveckling av, mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2019-05-01 – 2019-10-31

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. För samma period 2018 redovisades 1,1 MSEK i nettoomsättning. Intäkterna består av hyresintäkter från Projektbolaget Preservia Gävlehov AB som i oktober 2017 färdigställde Etapp 1 för inflyttning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till 1,5 (-0,8) MSEK. Periodens positiva resultat före avskrivningar beror på en vändning av en tidigare reserverad kostnad som under perioden konstateras ej kommer att infalla. Resultatet efter skatt uppgick till -3,2 (-12,2) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar av fordringar och estimerad vinst till följd av förseningar i Etapp 2 byggnationen i Gävle. Förseningen beror till stor del på att totalentreprenören har drabbats av finansiella problem och har i samband med detta inlett en företagsrekonstruktion.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2019-05-01 – 2019-10-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -9,5 (92,0) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 7,7 (1,5) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 18,5 (9,8) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 8,5 (220,9) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 1,8 (5,8) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 1,0 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har en anställd – Topias Riuttamäki, VD.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018	JAN 2018- APR 2019
Nettoomsättning	-	1 072	1 072
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	1 072	1 072
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1 491	-1 827	-16 636
Avskrivningar och nedskrivningar	-4 983	-10	-7 710
Rörelseresultat	-3 492	-765	-23 274
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändringar (Realiserad)	-	2 407	-19 330
Värdeförändringar (Orealiserad)	-	-11 561	-43 048
Ränteintäkter och liknande resultatposter	437	688	9 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	-125	-2 989	-7 708
Resultat efter finansiella poster	-3 180	-12 220	-84 289
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-3 180	-12 220	-84 289
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-1 454	-12 220	-84 165
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 726	-	-124

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018	JAN 2018- APR 2019
Periodens resultat	-3 180	-12 220	-84 289
Periodens totalresultat	-3 180	-12 220	-84 289

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar	1	101 308	222 792	99 684
Finansiella anläggningstillgångar	3	2 459	14 574	76 693
Summa anläggningstillgångar		103 767	237 366	176 377
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		18 467	9 808	32 984
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		490	-	510
Summa omsättningstillgångar		18 957	9 808	33 494
Likvida medel		7 707	1 492	22 143
SUMMA TILLGÅNGAR		130 431	248 666	232 014
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		120 147	21 950	-17 462
Långfristiga skulder	4	8 500	220 882	234 663
Kortfristiga skulder		1 784	5 834	14 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 431	248 666	232 014

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018	JAN 2018- APR 2019
Resultat före finansiella poster	-3 492	-765	-23 274
Resultat efter finansiella poster	-3 180	-12 220	-84 289
Soliditet (%)	92,11%	8,83%	NEG
Resultat per aktie, SEK	-0,09	-2,44	-16,86
Antal aktier i tusental	19 683	5 000	5 000

*Resultat per aktie har justerats med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets -intresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 117	-1 117	-357	-1 474
Periodens resultat			-12 220	-12 220		-12 220
Eget kapital 2018-06-30	545	68 667	-56 887	12 325	9 625	21 950
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-948	-2 066
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-84 165	-84 165	-124	-84 289
Eget kapital 2019-04-30	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Nyemission	1 468	71 947		73 415		73 415
Beslutad ej registrerad kvittningsemission		64 153		64 153		64 153
Utdelning preferensaktier					-295	-295
Ägarförändringar i koncernen			-261	-261	261	-
Aktieägartillskott					3 515	3 515
Periodens resultat			-1 453	-1 453	-1 726	-3 179
Eget kapital 2019-04-30	2 013	204 767	-141 044	-65 736	54 411	120 147

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018	JAN 2018- APR 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-3 492	-765	-23 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5 116	10	7 710
Erhållen ränta	17	263	6 999
Erlagd ränta	-124	-7 602	-7 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-8 715	-8 094	-16 285
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Investeringar i pågående projekt	-1 574	-	-113 367
Förändring av kortfristiga fordringar	467	-9 921	-26 159
Förändring av leverantörsskulder	-127	-228	-79
Förändring av kortfristiga skulder	453	110 285	141 074
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 496	92 042	-14 766
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-81 979	-
Förvärv av koncernföretag	-	-	29 088
Försäljning av koncernföretag	-	30 688	35 748
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-5 101	-14 850	-21 537
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	-	14 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 101	-66 141	57 409
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	-
Upptagna lån	-	56 848	61 800
Amortering lån	-3 000	-84 525	-93 205
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	3 516	-	8 347
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-355	-2 222	-2 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	161	-29 899	-25 990
PERIODENS KASSAFLÖDE	-14 436	-3 998	16 653
Likvida medel vid periodens början	22 143	5 490	5 490
Likvida medel vid periodens slut	7 707	1 492	22 143

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018	JAN 2018- APR 2019
Nettoomsättning	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5 742	-815	-13 419
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-245
Rörelseresultat	5 742	-815	-13 664
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-12 056	-79 336
Räntetäkter och liknande resultatposter	437	2 136	11 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	-123	-3 904	-8 439
Resultat efter finansiella poster	6 056	-14 639	-90 028
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	6 056	-14 639	-90 028

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018	JAN 2018- APR 2019
Periodens resultat	6 056	-14 639	-90 028
Periodens totalresultat	6 056	-14 639	-90 028

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR				
Andelar i koncernföretag	2	76 582	189 765	71 098
Fordringar hos koncernföretag	3	7 470	52 240	106 191
Summa Finansiella anläggningstillgångar		84 052	242 005	177 289
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		122	2	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	-	15
Summa omsättningstillgångar		122	2	127
Likvida medel		120	185	2 906
SUMMA TILLGÅNGAR		84 294	242 192	180 322
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		74 696	76 846	-68 929
Långfristiga skulder	4	8 500	160 087	234 683
Kortfristiga skulder		1 098	5 259	14 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 294	242 192	180 322

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	70 385	6 856	77 771	77 771
Nyemission	15	14 816		14 831	14 831
Utdelning preferensaktier			-1 117	-1 117	-1 117
Periodens resultat			-14 639	-14 639	-14 639
Eget kapital 2018-06-30	545	85 201	-8 900	76 846	76 846
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	70 385	6 856	77 771	77 771
Nyemission	15		14 816	14 831	14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-1 118
Uppskrivningsfond		-70 385		-70 385	-70 385
Periodens resultat			-90 028	-90 028	-90 028
Eget kapital 2019-04-30	545	-	-69 474	-68 929	-68 929
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	-	-69 474	-68 929	-68 929
Nyemission	1 468		136 101	137 569	137 569
Utdelning preferensaktier				-	-
Periodens resultat			6 056	6 056	6 056
Eget kapital 2019-10-31	2 013	-	72 683	74 696	74 696

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I KSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018	JAN 2018- APR 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	5 742	-815	-13 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-10 100	-	244
Erhållen ränta	17	263	6 999
Erlagd ränta	-122	-5 702	-5 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 463	-6 254	-12 240
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	5	26	-99
Förändring av leverantörsskulder	-123	40	182
Förändring av kortfristiga skulder	-	-100	9 999
Förändring av erhållet förskott	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 581	-6 288	-2 158
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-	-	-13 046
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-1 801	-1 986	-1 986
Periodens lämnade aktieägartillskott	-5 484	-	-5
Periodens amorteringar från koncernföretag	12 100	8 585	29 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 815	6 599	14 020
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	-
Amortering lån	-3 020	-2 050	-10 880
Utbetald utdelning	-	-1 865	-1 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 020	-3 915	-12 744
PERIODENS KASSAFLÖDE	-2 786	-3 604	-883
Likvida medel vid periodens början	2 906	3 789	3 789
Likvida medel vid periodens slut	120	185	2 906

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen 2017.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor vilket även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade internvinster elimineras med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Orealiserade förluster elimineras inte till den del förlusten motsvarar ett nedskrivningsbehov på den överlåtna tillgången.

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långivare och räntekostnader är, för Koncernen, inte obetydlig kostnadspost. Dessa kostnader är i dagsläget hänförliga till stor del till ett obligationslån med fast ränta. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Ränterisk

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kapitalmarknaden till fast ränta. I framtiden kan även upplåning från kreditinstitut till rörlig ränta förekomma. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna.

Kreditrisk

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

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

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

Konkurrens

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

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya hyresrättsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

Driftnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder.

Geografiska risker

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

Beroende av nyckelpersoner

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på obligationslån samt finansiella kostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för finansiell skuld.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av tillgängliga tillgodohavanden hos bank och tillgodohavanden hos värdepappersdepå.

AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

ANSVARSFÖRBINDELSER

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns en möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

RESULTAT PER AKTIE

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat per aktie kronor

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen

NOTER

Not 1 Förvaltningsfastigheter

KONCERN	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Mark			
Ingående anskaffningsvärde	27 481	33 663	33 663
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	-	26 263
Försäljning av dotterbolag	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	52	52
Försäljningar/ utrangeringar	-	-17 462	-32 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 481	16 253	27 481
Ingående avskrivningar	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde mark	27 481	16 253	27 481

KONCERN	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Markanläggningar			
Ingående anskaffningsvärde	-	5 917	5 917
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	78	78
Försäljningar/utrangeringar	-	-5 995	-5 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-25	-25
Återförda avskrivningar	-	25	25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde markanläggningar	-	-	-

KONCERN	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Byggnader			
Ingående anskaffningsvärde	-	169 199	169 199
Försäljningar/ utrangeringar	-	317	317
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-169 516	-169 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-252	-252
Återförda avskrivningar	-	252	252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	-	-

KONCERN	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter			
Ingående anskaffningsvärden	72 203	167 864	167 864
Nedsatt köpeskilling	-	-14 000	-14 000
Årets värdeförändring orealiserad	-	-11 561	-43 048
Årets projektkostnader	1 624	81 348	93 361
Årets aktiverade ränta	-	3 614	3 614
Försäljningar/ utrangeringar	-	-	-135 141
Omklassificeringar	-	-20 726	-447
Utgående redovisat värde	73 827	206 539	72 203
Uppgifter om förvaltningsfastigheter			
Redovisat värde	101 308	222 792	99 684
Verkligt värde	101 308	222 792	99 684

KONCERN	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Byggnadsinventarier			
Ingående anskaffningsvärde	-	580	580
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-580	-580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-29	-29
Årets avskrivningar	-	-10	-10
Försäljningar/ utrangeringar	-	39	39
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	-	-

Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2019-10-31	Bokfört värde 2018-06-30	Bokfört värde 2019-04-30
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	104 523	0
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	76 482	-	70 998
Preservia Pendlingen AB	100%	100%	500	-	85 242	-
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	-	50
Preservia Hälsovägen AB	100%	100%	500	50	0	50
				76 582	189 765	71 098

Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Andelar i intressebolag	156	-	156
Koncerninterna fordringar	2 301	14 574	76 537
Andra långfristiga fordringar	2	-	-
	2 459	14 574	76 693

De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar till Moderbolag i Preservia-koncernen.

Lånen löper med marknadsmässig ränta.

MODERBOLAG	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Koncerninterna fordringar	7 470	52 240	106 191
	7 470	52 240	106 191

De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar inom hela Preservia-koncernen.

Lånen löper med marknadsmässig ränta.

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Skulder till Koncernbolag	-	5 747	-
Obligationslån	-	149 170	226 163
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-	-1 583	-
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	8 500	8 500
Övriga långfristiga skulder	-	59 048	-
	8 500	220 882	234 663

MODERBOLAG	2019-10-31	2018-06-30	2019-04-30
Obligationslån	-	149 170	226 183
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-	-1 583	-
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	8 500	8 500
Övriga långfristiga skulder	-	4 000	-
	8 500	160 087	234 683

Koncernen har reviderat samtliga koncerninterna mellanhavanden och har baserat på koncernens likviditet gjort bedömningen att samtliga koncerninterna lån ska klassificeras som långfristiga, likaså räntorna som förfaller till betalning på slutförfallodagen. Samtliga lån förfaller till betalning inom 5 år, med möjlighet till förlängning eller fri inlösen av lån i förtid.

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 10 december 2019

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Topias Riuttamäki, VD
Telefon + 46 730 69 82 66
topias@preservia.se

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
Org.nr 559001-3875
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för perioden 2019-11-01 – 2020-04-30
Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 – 2020-04-30
Delårsrapport för perioden 2020-05-01 – 2020-10-31

30 juni 2020
31 augusti 2020
30 december 2020

Denna information är sådan information som Preservia Hyresfastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 10 december 2019 kl. 09.00 CET



Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm