



PRESERVIA

# Delårsrapport

Juli – December 2018

## **PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)**

### **DELÅRSRAPPORT JULI – DECEMBER 2018**

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2017

#### **JULI – DECEMBER 2018**

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (1,7) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -15,3 (-0,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -36,4 (-23,5) MSEK
- Kassaflöde 33,4 (0,7) MSEK
- Resultat per aktie -7,29 (-4,7) SEK

#### **JANUARI – DECEMBER 2018**

- Nettoomsättning för perioden 1,1 (1,7) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -16,0 (-3,1) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -48,7 (-32,6) MSEK
- Kassaflöde 29,4 (5,1) MSEK
- Resultat per aktie -9,73 (-6,52) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 5 000 000 st och antal preferensaktier 447 118 st.

#### **VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JULI – DECEMBER 2018**

- Den 16 juli tillträdde köparen, Trenum AB, projektbolaget Gävlehov Etapp 2 med ett hyresrättsprojekt om 156 bostäder i Gävle. Tillträdet skedde enligt avtalet som tecknades den 27 april 2018. Preservia Hyresfastigheter AB kommer fortsätta ansvara för utvecklingen av projektet fram till färdigställande.
- Bolaget har vid extra bolagsstämma den 17 augusti 2018 valt David Dahlgren till ny styrelseordförande. Samtidigt avgår Peder Raneke som styrelseordförande.
- Den 21 september 2018 verkställdes gäldenärsbyte rörande systerbolaget Preservia AB's företagsobligation med ISIN SE0008014088, uppgående till nominellt belopp om 81 MSEK. Sedan 24 september 2018 är obligationen noterad med Preservia Hyresfastigheter AB som emittent.
- Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 och bolaget släpper därför denna extra delårsrapport.

## VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Bolaget informerade marknaden den 21 januari 2019 att ett nedskrivningsbehov identifierats och som följd av detta hade en kontrollbalansräkning upprättats. Bolaget kallade därmed till kontrollstämma (KBR1). Stämman för kontrollbalansräkning (KBR 1) hölls den 6 februari 2019 och stämman beslutade att driva bolagets verksamhet vidare.
- Bolaget fastställde avstämningsdagen till den 25 januari 2019, för att som obligationsinnehavare vara teckningsberättigad i den kvittningsemission som Bolaget gavs mandat att genomföra under fordringshavarmötet som hölls i juni 2018.
- Detaljplanen i Bålsta vann laga kraft den 8 mars 2019. Bolaget tillträdde därefter den byggrätt som medger 300 bostäder i Bålsta den 20 mars 2019, i enlighet med det samarbetsavtal som tecknades med Scandinavian Property Group i augusti 2017.

## VD KOMMENTAR

***Det andra halvåret 2018 har präglats av arbeten med åtgärdsplanen som godkändes vid fordringshavarmötet under Q2 2018. David Dahlgren har valts in som ny styrelseordförande. Ett nedskrivningsbehov har identifierats vilket medförde att bolaget upprättade en kontrollbalansräkning och kallade till KBR1-stämman. Bolagsstämman beslutade att driva verksamheten vidare. Styrelsen ser framöver goda möjligheter till att skapa en stabil grund för bolagets överlevnad och framtida drift.***

Verkställandet av åtgärderna efter fordringshavarmötet fortsätter, men har visat sig vara mer komplext och tidskrävande än vi initialt hade hoppats på. Ett nedskrivningsbehov uppstod efter försäljningen av etapp 2 -projektet i Gävle, vilket ledde till att bolagets aktiekapital var förbrukat. Detta tas i beaktande i det pågående åtgärdsarbetet, och vi är fortsatt hoppfulla för att kunna lösa situationen och uppnå en stabil grund som ger förutsättningar för framtida verksamhet och långsiktigt värdeskapande.

På projektfronten fortlöper Gävle Etapp 2 -projektet enligt plan med planerad inflyttning till sommaren. Dessutom vann detaljplanen i Bålsta laga kraft i mars. I Bålsta har vi sedan tidigare ett samarbete med Scandinavian Property Group (SPG), som nu går in i nästa fas. Där tar SPG nu över ansvaret och byggnationen av ca 300 bostäder påbörjas etappvis.

Det viktigaste just nu är att förstärka bolagets balansräkning genom den redan framtagna åtgärdsplanen, tillsammans med eventuella ytterligare åtgärder som styrelsen håller på att ta fram. Processen kan uppfattas som långsam men måste ske med beaktande av de formella krav som ställs på oss som publikt bolag för att skapa en långsiktigt bra lösning för alla aktieägare och långgivare.

Parallellt med dessa befintliga projekt har bolaget identifierat nya projekt där förvärvsdiskussioner pågår. Strategin framöver kommer framför allt att fokusera på samarbeten med vinstdelningsmodeller där Preservia driver och utvecklar projekten åt medinvestorerna. Vi har i skrivande stund en kassa om cirka 20 mkr, vilket ger bolaget möjligheter att säkerställa attraktiva projekt i samarbete med aktörer som ofta är slutlig köpare av den färdiga produkten. Det är en etablerad projektmodell som populärt refereras till som forward funding.

De kommande åren kommer att erbjuda intressanta möjligheter att förvärva projekt där befintliga projektägare inte har möjlighet att driva projekten vidare. Efter genomförda åtgärder kommer Preservia att ha goda utsikter att utveckla bolaget vidare.

Stockholm 29 mars 2019

Topias Riuttamäki  
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

## OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), (559038-5323). Bolaget har fyra helägda dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), Preservia Pendlingen AB (org.nr 556833-9203), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500) samt Preservia Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040).

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på [www.preservia.se](http://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 ANDRA HALVÅRET 2018

Bolaget har under det andra halvåret 2018 haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. För samma period 2017 redovisades 1,7 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 -15,3 (-0,7) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -36,4 (-23,5) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar som rör projektbolaget Preservia Hälsovägen samt försäljning av projektbolagen Gävlehov Etapp 1 och 2 som på koncernmässig nivå säljs till förlust.

### KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING ANDRA HALVÅRET 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 35,5 (39,0) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 34,9 (5,5) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 22,9 (0,03) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 241,3 (198,4) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån 229,4 MSEK samt en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK. Koncerninterna lån mot moderbolag och systerbolag klassificeras även dessa som långfristiga. De koncerninterna lånen ses över löpande.

Kortfristiga skulder uppgick till 18,4 (167,5) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 4,0 MSEK.

### MEDARBETARE

Bolaget har en anställd – Topias Riuttamäki, VD.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2018	JUL-DEC 2017	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Nettoomsättning	-	1 698	1 072	1 698
Övriga rörelseintäkter	-	100	-	207
<b>Summa intäkter</b>	-	1 798	1 072	1 905
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-15 277	-2 468	-17 104	-5 001
Avskrivningar och nedskrivningar	1 885	-17 448	1 875	-17 477
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-13 392</b>	<b>-18 118</b>	<b>-14 157</b>	<b>-20 573</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Värdeförändringar (Realiserad)	-21 737	-	-19 330	-
Värdeförändringar (Orealiserad)	-3 131	-	-14 692	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 863	-504	6 551	2 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 048	-4 886	-7 037	-14 239
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-36 445</b>	<b>-23 508</b>	<b>-48 665</b>	<b>-32 598</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-36 445</b>	<b>-23 508</b>	<b>-48 665</b>	<b>-32 598</b>

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2018	JUL-DEC 2017	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Periodens resultat	-36 445	-23 508	-48 665	-32 598
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-36 445</b>	<b>-23 508</b>	<b>-48 665</b>	<b>-32 598</b>



## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	101 491	377 194
Finansiella anläggningstillgångar	3	85 622	3 964
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 113</b>	<b>381 158</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		22 893	31
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		-	40
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 893</b>	<b>71</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>34 904</b>	<b>5 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>244 910</b>	<b>386 719</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>-14 850</b>	<b>20 813</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>241 350</b>	<b>198 397</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>18 410</b>	<b>167 509</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>244 910</b>	<b>386 719</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i KSEK	JUL-DEC 2018	JUL-DEC 2017	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Resultat före finansiella poster	-13 392	-18 118	-14 157	-20 573
Resultat efter finansiella poster	-36 445	-23 508	-48 665	-32 598
Soliditet (%)	-6,06%	5,38%	-6,06%	5,38%
Resultat per aktie, SEK	-7,29	-4,70	-9,73	-6,52
Antal aktier i tusental	5 000	5 000	5 000	5 000

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritetsintresse	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 2017-07-01</b>	<b>514</b>	<b>45 423</b>	<b>-18 767</b>	<b>27 170</b>	<b>10 339</b>	<b>37 509</b>
Nyemission	16	8 428		8 444		8 444
Utdelning preferensaktier			-1 246	-1 246	-357	-1 603
Periodens resultat			-23 537	-23 537		-23 537
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 851</b>	<b>-43 550</b>	<b>10 831</b>	<b>9 982</b>	<b>20 813</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>24 978</b>	<b>-9 166</b>	<b>16 312</b>	<b>10 695</b>	<b>27 007</b>
Nyemission	30	28 873		28 903		28 903
Utdelning preferensaktier			-1 786	-1 786	-713	-2 499
Periodens resultat			-32 598	-32 598		-32 598
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 851</b>	<b>-43 550</b>	<b>10 831</b>	<b>9 982</b>	<b>20 813</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-07-01</b>	<b>545</b>	<b>68 667</b>	<b>-56 887</b>	<b>12 325</b>	<b>9 625</b>	<b>21 950</b>
Utdelning preferensaktier					-355	-355
Periodens resultat			-36 445	-36 445		-36 445
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>545</b>	<b>68 667</b>	<b>-93 332</b>	<b>-24 120</b>	<b>9 270</b>	<b>-14 850</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-01-01</b>	<b>530</b>	<b>53 851</b>	<b>-43 550</b>	<b>10 831</b>	<b>9 982</b>	<b>20 813</b>
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 117	-1 117	-712	-1 829
Periodens resultat			-48 665	-48 665		-48 665
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>545</b>	<b>68 667</b>	<b>-93 332</b>	<b>-24 120</b>	<b>9 270</b>	<b>-14 850</b>



## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP I KSEK	JUL-DEC 2018	JUL-DEC 2017	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-13 391	-18 117	-14 157	-20 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 885	17 448	-1 875	17 477
Erhållen ränta	4 215	6	4 478	6
Erlagd ränta	-56	-9 877	-7 658	-21 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-11 117</b>	<b>-10 540</b>	<b>-19 212</b>	<b>-24 236</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 495	40 655	-18 415	2 178
Förändring av leverantörsskulder	432	50	204	79
Förändring av kortfristiga skulder	54 630	3 862	164 915	3 462
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	-	5 000	-	5 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35 450</b>	<b>39 027</b>	<b>127 492</b>	<b>-13 517</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 839	-74 990	-86 818	-125 726
Förvärv av koncernföretag	-8 869	-	-8 869	-
Försäljning av koncernföretag	5 061	-	35 748	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-6 687	-1 810	-21 537	-3 951
Periodens amorteringar från koncernföretag	14 110	-	14 110	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 224</b>	<b>-66 800</b>	<b>-67 366</b>	<b>-129 677</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	15 854	-	29 381
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Upptagna lån	4 952	27 150	61 800	127 385
Amortering lån	-5 410	-3 325	-89 935	-6 704
Utbetald Utdelning	-356	-1 253	-2 578	-1 774
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-814</b>	<b>38 426</b>	<b>-30 713</b>	<b>148 288</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>33 412</b>	<b>652</b>	<b>29 414</b>	<b>5 093</b>
Likvida medel vid periodens början	1 492	4 838	5 490	397
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>34 904</b>	<b>5 490</b>	<b>34 904</b>	<b>5 490</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	JUL-DEC 2018	JUL-DEC 2017	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Nettoomsättning	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	-	-	-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-13 706	-661	-14 521	-1 612
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-17 448	-	-17 448
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-13 706</b>	<b>-18 109</b>	<b>-14 521</b>	<b>-19 060</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från finansiella investeringar	-28 111	-	-40 167	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 794	2 998	8 890	6 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 904	-10 241	-7 768	-19 667
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-38 927</b>	<b>-25 352</b>	<b>-53 566</b>	<b>-32 243</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-38 927</b>	<b>-25 352</b>	<b>-53 566</b>	<b>-32 243</b>

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	JUL-DEC 2018	JUL-DEC 2017	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
Periodens resultat	-38 927	-25 352	-53 566	-32 243
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-38 927</b>	<b>-25 352</b>	<b>-53 566</b>	<b>-32 243</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	2	103 837	215 821
Fordringar hos koncernföretag	3	110 091	56 967
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>213 928</b>	<b>272 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>-</b>	<b>28</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>14 348</b>	<b>3 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>228 276</b>	<b>276 605</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>-31 141</b>	<b>77 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>241 420</b>	<b>189 968</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>17 997</b>	<b>8 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>228 276</b>	<b>276 605</b>

## 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
<b>Ingående Eget kapital 2017-07-01</b>	<b>514</b>	<b>61 957</b>	<b>33 454</b>	<b>95 925</b>	<b>95 925</b>
Nyemission	16	8 428		8 444	8 444
Utdelning preferensaktier			-1 246	-1 246	-1 246
Periodens resultat			-25 352	-25 352	-25 352
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>70 385</b>	<b>6 856</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>71 363</b>	<b>11 034</b>	<b>82 897</b>	<b>82 897</b>
Nyemission	30	-978	29 851	28 903	28 903
Utdelning preferensaktier			-1 786	-1 786	-1 786
Periodens resultat			-32 243	-32 243	-32 243
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>70 385</b>	<b>6 856</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-07-01</b>	<b>545</b>	<b>70 385</b>	<b>5 916</b>	<b>76 846</b>	<b>76 846</b>
Utdelning preferensaktier			-	-	-
Uppskrivningsfond		-69 059		-69 059	-69 059
Periodens resultat			-38 927	-38 927	-38 927
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>545</b>	<b>1 326</b>	<b>-33 011</b>	<b>-31 140</b>	<b>-31 140</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-01-01</b>	<b>530</b>	<b>70 385</b>	<b>6 856</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>
Nyemission	15		14 816	14 831	14 831
Utdelning preferensaktier			-1 117	-1 117	-1 117
Uppskrivningsfond		-69 059		-69 059	-69 059
Periodens resultat			-53 566	-53 566	-53 566
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>545</b>	<b>1 326</b>	<b>-33 011</b>	<b>-31 140</b>	<b>-31 140</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I KSEK	JUL-DEC 2018	JUL-DEC 2017	JAN-DEC 2018	JAN-DEC 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-13 951	-18 110	-14 766	-19 060
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	244	17 448	244	17 448
Erhållen ränta	4 215	6	4 478	6
Erlagd ränta	-56	-3 902	-5 758	-9 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-9 548</b>	<b>-4 558</b>	<b>-15 802</b>	<b>-11 296</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	2	-28	28	33
Förändring av leverantörsskulder	198	-107	237	-48
Förändring av kortfristiga skulder	12 500	101	12 400	31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 152</b>	<b>-4 592</b>	<b>-3 137</b>	<b>-11 280</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av koncernföretag	-50	-	-50	-
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	-	5 000	-	5 000
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-9 715	-1 986	-18 803
Periodens lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	16 472	600	25 057	6 899
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>16 422</b>	<b>-4 115</b>	<b>23 021</b>	<b>-6 904</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	15 854	-	29 381
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering lån	-5 410	-3 236	-7 460	-6 403
Utbetald utdelning	-	-896	-1 865	-1 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 410</b>	<b>11 722</b>	<b>-9 325</b>	<b>21 918</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>14 163</b>	<b>3 015</b>	<b>10 559</b>	<b>3 737</b>
Likvida medel vid periodens början	185	775	3 789	56
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>14 348</b>	<b>3 789</b>	<b>14 348</b>	<b>3 789</b>

## 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 eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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



#### *Driftsnetto*

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 fördyringar 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

#### Byggnader, mark, inventarier och byggrätter

KONCERN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 359	29 718
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	-
Försäljning av dotterbolag	-342 966	-
Under året överfört från pågående ny och ombyggnation	134 787	179 641
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 180</b>	<b>209 359</b>
Ingående avskrivningar	-29	-
Försäljning av dotterbolag	39	-
Årets avskrivningar	-10	-29
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 180</b>	<b>209 330</b>

#### Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter

KONCERN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 864	254 634
Nedsatt köpeskillning	-14 000	-
Årets Värdeförändring orealiserad	-14 692	-
Årets projektkostnader	92 313	70 328
Årets aktiverade ränta	3 614	22 543
Omklassificeringar till byggnader och mark	-134 787	-179 641
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 312</b>	<b>167 864</b>

#### Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	101 492	377 194
Verkligt värde	101 492	380 000

## Not 2 Andelar i koncernföretag

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde tSEK</b>
<b>Preservia Projekt Gävle AB</b> Org.nr: 559022-7012	100%	98%	500 000	7 597
<b>Preservia Pendlingen AB</b> Org.nr: 556833-9203	100%	100%	500	96 139
<b>Preservia Hälsovägen AB</b> Org.nr: 556999-9500	100%	100%	500	50
<b>Preservia Bålsta Holding AB</b> Org.nr: 556999-9500	100%	100%	500	50
				<b>103 836</b>

## Not 3 Långfristiga fordringar

<b>KONCERN</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Koncerninterna fordringar	85 622	3 964
	<b>85 622</b>	<b>3 964</b>

*De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar till Moderbolag och systerbolag i Preservia-koncernen. Lånen löper med marknadsmässig ränta.*

<b>MODERBOLAG</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Koncerninterna fordringar	110 091	51 924
	<b>110 091</b>	<b>51 924</b>

*De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar inom hela Preservia-koncernen. Lånen löper med marknadsmässig ränta.*

## Not 4 Långfristiga skulder

<b>KONCERN</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skulder till Koncernbolag	-	23 260
Obligationslån	229 433	149 720
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-583	-2 583
Beräknad tilläggsköpeskilling	36 901	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskilling	-28 401	-12 901
Övriga långfristiga skulder	4 000	4 000
	<b>241 350</b>	<b>198 397</b>

<b>MODERBOLAG</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skulder till Koncernbolag	50	14 831
Obligationslån	241 393	149 720
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-583	-2 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-28 401	-12 901
Övriga långfristiga skulder	4 000	24 975
	<b>241 420</b>	<b>189 968</b>

*Koncernen har under rapportperioden 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 29 mars 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 räkenskapsåret 2018-01-01 – 2019-04-30	28 juni 2019
Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2019-04-30	30 augusti 2019
Delårsrapport för 2019-05-01 – 2019-10-31	30 december 2019

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 29 mars 2019 kl. 17.35 CET



**PRESERVIA**

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm