



PRESERVIA

Delårsrapport

Januari 2023 – Juni 2023

PRESERVIA HOLDING AB (publ)

DELÅRSRAPPORT JANUARI 2023 – JUNI 2023

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

JANUARI 2023 – JUNI 2023

JÄMFÖRELSEPERIOD JANUARI 2022 - JUNI 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,2 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,3 (-2,3) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -12,6 (-2,4) MSEK
- Kassaflöde -4,6 (-2,2) MSEK
- Resultat per aktie -8,41 (-1,62) MSEK

Bolaget har under föregående rapportperiod bytt räkenskapsår, jämförelsetalen från föregående år har därför räknats om i denna rapport.

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 1 500 000 st och antal preferensaktier till 500 000 st.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI 2023 – JUNI 2023

- Hela Preservia-koncernen har under föregående rapportperiod bytt räkenskapsår från brutet räkenskapsår med bokslutsdatum 04-30 till kalenderår med bokslutsdatum 12-31. Ändringen av räkenskapsåret medförde ett första förkortat räkenskapsår för bolaget som omfattade 2022-05-01 – 2022-12-31. Jämförelsetalen för föregående år har räknats om och uppdaterats i denna rapport.
- I april vann Preservia tillsammans med Kian Properties och Kaminsky arkitektur en markanvisning i Inre Hamnen, Norrköping. Projektet består av ca 170 bostäder med fri upplåtelseform, och den totala projektkostnaden uppskattas initialt till ca 400 MSEK och byggstart till 2025 eller senare.
- Projektet Pilspetsen i Trelleborg färdigställdes under våren till en kostnad inom 5% av den ursprungliga budgeten som sattes i början av 2021. Projektet är fullt uthyrt, slutfinansierat och har mottagit fullt investeringsstöd.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Den 14 e juli frånträdde Preservia projektbolaget i Bålsta, där Preservia ägt ca. 58%, tre hyresrättsfastigheter. Samtidigt mottog Preservia en utdelning om 66 MSEK från projektbolaget.

VD KOMMENTAR

Första halvåret har för Preservia inneburit flera positiva händelser, trots en utmanande marknad för bostadsutveckling.

I april vann vi tillsammans med Kian Properties och Kaminsky arkitektur en markanvisning i Norrköpings Inre Hamn. Byggstart för projektet ligger ett par år in i framtiden och är beroende av kommunens framdrift med sina förberedande arbeten i området. Vi jobbar för fullt för att skapa en attraktiv och effektiv produkt samt en finansiell struktur för projektets genomförande.

Dessutom färdigställde vi projektet Pilspetsen i Trelleborg, även det en vunnen markanvisningstävling, som byggstartades i början av 2021. Den slutliga produktionskostnaden överskred projektbudgeten, som sattes i början av 2021, med 5%. Med tanke på den allmänna inflationen för samma period inom byggkostnader för bostäder (ink. finansiering) om 27%¹, samt den höga kvaliteten och miljöcertifieringen på slutprodukten, är vi nöjda med detta utfall. Fastigheten har för tillfället ett marginellt positivt kassaflöde. Fokus framåt är att hålla de löpande driftkostnaderna inom budget.

I juli nådde vi en viktig milstolpe när vi frånträdde de sista fastigheterna i vårt Bålsta-projekt och mottog en utdelning om 66 MSEK från projektbolaget. Efter frånträdet har vi erlagt en tilläggsköpeskilling till Concent om 7 MSEK i enlighet med avtalet som ingicks 2017. Därmed är alla mellanhavanden med Concent slutreglerade. Preservia har även amorterat ett lån till Kameo på 15 MSEK och hela koncernen är nu helt fri från externa skulder. Efter Bålsta-projektets avslut ska Preservia enligt avtal betala exploateringskostnader till Håbo kommun. Alla arbeten är inte ännu genomförda, men vi tror att det slutliga beloppet kommer att landa omkring 10 MSEK.

Vi har i tidigare rapporter kommunicerat att Preservia kommer att få ca 90 MSEK +/- 10 MSEK likviditetseffekt från Bålsta-projektet. Bolaget har hittills mottagit 8 MSEK + 66 MSEK = 74 MSEK, och nuvarande prognos för slutligt utfall är ca. 84 MSEK efter projektbolagets bokslut och avveckling, samt avdrag för 10 MSEK till Håbo kommun. Med andra ord förväntar vi oss att öka bolagets nuvarande kassa om 44 MSEK med ytterligare ca 10 MSEK.

Preservia har idag bättre likviditet än någonsin, är helt skuldfria och har en långsiktigt hållbar kapitalstruktur. Dock, för att fortast möjligt nå positivt kassaflöde samt långsiktigt hållbar utdelning till preferensaktieägarna i både Preservia Holding och Hyresfastigheter, måste allt tillgängligt kapital återinvesteras i koncernen. Det lämnar få rationella skäl till utdelningar i närtid.

Framåt lägger vi fokus på att systematiskt utvärdera så många affärsmöjligheter som möjligt och endast ge oss in på affärer där vi ser potential för god riskjusterad avkastning. Dessa investeringar kan innefatta andra segment inom fastighetsbranschen och även värdepapper. Dessutom fokuserar vi på att minska kostnaderna och det finns potential att skära över 1 MSEK per år genom att fortsätta bedriva verksamheten i onoterad miljö. Min åsikt är att det skulle vara i alla aktieägares intresse med tanke på den låga omsättningen i aktierna samt ränta på ränta-effekten besparingen har på lång sikt. Jag är nöjd med Preservias låga marknadsexponering samt den tillgängliga likviditeten vi har för nya affärsmöjligheter. Vi välkomnar hösten och bolagets nya fas samt det långsiktiga arbetet det innebär.

Stockholm 31 augusti 2023

Topias Riuttamäki
VD Preservia Holding AB (publ)

¹ https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_PR_PR0502_PR0502B/FPIInLq15KvN/table/tableViewLayout1/
Byggkostnadsindex (BKI) för bostäder inkl. löneglidning, 2015=100 efter hustyp, kostnadsslag och kvartal
Q1/2021: 115,0
Q1/2023: 146,3
% ökning: 27%

OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)

Preservia Holding AB (publ) har fyra dotterbolag: Preservia Fastigheter AB (559038-5323), Preservia Hyresfastigheter AB (publ) (559001-3875), Preservia Bålsta Holding AB (559173-4040), Törnaskogen Bostad AB (559376-4391) och CD Utveckling Projekt 01 AB (559187-9209).

Preservia Holding är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkterna genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter.

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Holding AB (publ) registrerades 22 maj 2019. Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fastighetsbolag samt förvaltning av lös och fast egendom.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2023-01-01 – 2023-06-30

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,2 (0,0) MSEK.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -4,3 (-2,3) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -12,6 (-2,4) MSEK. Det negativa resultatet för perioden utgörs till största del av resultat från intressebolag, -8,0 MSEK, samt löpande driftskostnader för koncernen.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2023-01-01 – 2023-06-30

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -4,6 (-2,1) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 2,2 (1,0) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,6 (0,4) MSEK.

Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med de uppskattade kommande inbetalningarna bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 22,0 (17,0) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 7,0 MSEK samt skulder till kreditinstitut på 15,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,4 (2,3) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 15,0 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har inga anställda, i koncernen finns totalt tre anställda.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Nettoomsättning	170	-	10
Övriga rörelseintäkter	-	1	1
Summa intäkter	170	1	11
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-4 400	-1 086	-3 248
Personalkostnader	-75	-1 262	-1 246
Avskrivningar och nedskrivningar	-	971	-100
Rörelseresultat	-4 305	-1 376	-4 583
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i intresseföretag	-8 012	25	4 114
Resultat andelar i andra företag	448	261	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-750	-1 343	-1 605
Resultat efter finansiella poster	-12 619	-2 433	-2 074
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-12 619	-2 433	-2 074
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-12 619	-2 433	-2 074
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Periodens resultat	-12 619	-2 433	-2 074
Periodens totalresultat	-12 619	-2 433	-2 074

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	2	84 644	95 526	92 655
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 814	1 535	1 814
Summa anläggningstillgångar		86 458	97 061	94 469
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		621	385	314
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		62	36	230
Summa omsättningstillgångar		683	421	544
Likvida medel		2 155	969	6 788
SUMMA TILLGÅNGAR		89 296	98 451	101 801
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		66 881	79 132	79 500
Långfristiga skulder	4	22 000	17 000	22 000
Kortfristiga skulder		415	2 319	301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 296	98 451	101 801

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Resultat före finansiella poster	-4 305	-1 376	-4 583
Resultat efter finansiella poster	-12 619	-2 433	-2 074
Soliditet (%)	74,90	80,38	78,09
Resultat per stamaktie, SEK	-8,41	-1,62	-1,38
Antal stamaktier i tusental	1 500	1 500	1 500

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 2022-01-01	667	152 408	-85 405	67 670	13 895	81 565
Ägarförändringar i koncernen			-1 853	-1 853	1 853	-
Periodens resultat			-2 433	-2 433		-2 433
Eget kapital 2022-06-30	667	152 408	-89 691	63 384	15 748	79 132
Ingående Eget kapital 2022-05-01	667	152 408	-86 631	66 444	15 130	81 574
Ägarförändringar i koncernen			-2 162	-2 162	2 162	-
Periodens resultat			-2 074	-2 074		-2 074
Eget kapital 2022-12-31	667	152 408	-90 867	62 208	17 292	79 500
Ingående Eget kapital 2023-01-01	667	152 408	-90 867	62 208	17 292	79 500
Ägarförändringar i koncernen			-1 852	-1 852	1 852	-
Periodens resultat			-12 619	-12 619		-12 619
Eget kapital 2023-06-30	667	152 408	-105 338	47 737	19 144	66 881

* Innehavare av preferensaktier serie A i dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter AB (publ) äger företräde till utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2023.06.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 52,5 kronor per preferensaktie serie A, totalt 23 473 695 kr.

** Bolaget har bytt räkenskapsår i slutet av 2022, jämförelsetalen har räknats om.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-4 305	-1 376	-4 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Erhållen utdelning	448	-	7 907
Erhållen ränta	0	-	0
Erlagd ränta	-750	-1 107	-1 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 607	-2 483	1 683
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-140	-23	-316
Förändring av leverantörsskulder	38	388	-176
Förändring av kortfristiga skulder	76	25	-1 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 633	-2 093	-159
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-372	-279
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	261	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-111	-279
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	-	15 000
Amortering lån	-	-	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	5 000
PERIODENS KASSAFLÖDE	-4 633	-2 204	4 562
Likvida medel vid periodens början	6 788	3 173	2 226
Likvida medel vid periodens slut	2 155	969	6 788

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Nettoomsättning	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-489	-196	-292
Avskrivningar och nedskrivningar	-	1 070	-
Rörelseresultat	-489	874	-292
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-4 500	421	-19 491
Resultat andelar i andra företag	448	261	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-236	-35
Resultat efter finansiella poster	-4 541	1 320	-19 818
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-4 541	1 320	-19 818

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Periodens resultat	-4 541	1 320	-19 818
Periodens totalresultat	-4 541	1 320	-19 818

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	1	99 539	96 666	103 196
Fordringar hos koncernföretag	3	58 567	6 903	59 785
Andelar i intresseföretag	2	550	-	550
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 814	1 535	1 814
Summa Finansiella anläggningstillgångar		160 470	105 104	165 345
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		-	150	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	-	52
Summa omsättningstillgångar		14	150	52
Likvida medel		514	560	92
SUMMA TILLGÅNGAR		160 998	105 814	165 489
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		79 918	104 207	84 459
Långfristiga skulder	4	80 979	-	80 929
Kortfristiga skulder		101	1 607	101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 998	105 814	165 489

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 2022-01-01	667	152 408	-50 188	102 887	102 887
Periodens resultat			1 320	1 320	1 320
Eget kapital 2022-06-30	667	152 408	-48 868	104 207	104 207
Ingående Eget kapital 2022-05-01	667	152 408	-48 798	104 277	104 277
Periodens resultat			-19 818	-19 818	-19 818
Eget kapital 2022-12-31	667	152 408	-68 616	84 459	84 459
Eget kapital 2022-12-31	667	152 408	-68 616	84 459	84 459
Periodens resultat			-4 541	-4 541	-4 541
Eget kapital 2023-06-30	667	152 408	-73 157	79 918	79 918

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-489	874	-292
Erhållen utdelning	448	-	-
Erlagd ränta	-	-	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-41	874	-364
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	39	-150	-52
Förändring av leverantörsskulder	-	65	-
Förändring av kortfristiga skulder	-	-	-1 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2	789	-1 671
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-43	-25	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-550	-
Amorteringar från koncernföretag	417	372	427
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-372	-829
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	261	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	375	-314	-402
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	50	-	1 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	1 050
PERIODENS KASSAFLÖDE	422	475	-1 023
Likvida medel vid periodens början	92	85	1 115
Likvida medel vid periodens slut	514	560	92

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 för föregående räkenskapsår förutom vad som framgår nedan.

Företaget har under föregående rapportperiod bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma. Den första rapportperioden för det nya räkenskapsåret omfattar 8 månader, jämförelsetalen för delåret har i denna rapport räknats om.

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 förvärvar 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.

Intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat och övrigt totalresultat. Detta justeras när så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper. Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernens och dess intresseföretag elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall realiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter IAS 17 *Leasingavtal* och relaterade tolkningar och skall tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Den nya standarden innebär att samtliga leasingavtal för leasagare, både operationella och finansiella leasingavtal, skall redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande leasingkulda. För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader. Styrelsen har gått igenom och utvärderat koncernens leasingavtal och kommit fram till att det inte längre finns några väsentliga avtal i koncernen.

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

Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar. Bolaget hanterar risken genom att löpande prognosticera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Finansieringsrisk

Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering. Bolaget hanterar risken genom att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Därtill håller bolaget kontinuerligt en dialog med nuvarande och påtänkta kommande kreditgivare.

Ränterisk

Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Inför varje finansiering vägs risken för ränteförändring in i kalkylen.

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 Holdings motparter kan uppfylla sina åtaganden.

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Preservia Holding verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionsstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Holding 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 Holding verkar i en 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 Holding 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 mark, utveckla nyproducerade bostads- och hyresrättsfastigheter, samt i framtiden även äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya projekt. Då intäkter primärt genereras vid avyttring av färdigställda projekt föreligger en risk att Bolaget förvärvar mark och påbörjar projekt som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad i hyresrättsprojekt, låg försäljningsgrad i bostadsrättsprojekt eller att köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

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 lån 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 förfalldagen (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. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

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 stamaktier 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 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-06-30	Bokfört värde 2022-06-30	Bokfört värde 2022-12-31
Preservia Fastigheter AB	100%	100%	500	0	500	0
Preservia Hyresastigheter AB (publ) STAM A	100%	99%	5 000 000	0	0	0
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PREF B	100%	100%	12 831	74 600	96 141	78 300
Törnskogen Bostad AB	100%	100%	250	25	25	25
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	24 871	-	24 871
CD Utveckling Projekt 01 AB	100%	100%	500	43	-	-
				99 539	96 666	103 196

Not 2 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-06-30	Bokfört värde 2022-06-30	Bokfört värde 2022-12-31
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	84 146	95 028	92 157
Vitale Bostad Holding AB	25%	25%	250	498	498	498
				84 644	95 526	92 655

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-06-30	Bokfört värde 2022-06-30	Bokfört värde 2022-12-31
Vitale Bostad Holding AB	25%	25%	250	550	-	550
				550	-	550

Not 3 Långfristiga fordringar

MODERBOLAG	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Koncerninterna fordringar	58 567	6 903	59 785
	58 567	6 903	59 785

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Beräknad tilläggsköpeskillning	7 000	7 000	7 000
Skulder till kreditinstitut	15 000	10 000	15 000
	22 000	17 000	22 000

MODERBOLAG	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Skulder till koncernbolag	80 979	-	80 929
	80 979	-	80 929

Not 5 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia-koncernen har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med bolagen som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren. Bolaget har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående till bolagen. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia och närstående under räkenskapsåret.

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 31 augusti 2023

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

Preservia Holding AB (publ)
Org.nr 559206-5972
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2023-07-01 – 2023-12-31
Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

29 februari 2024
30 april 2024

Denna information är sådan information som Preservia Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2023 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm