



PRESERVIA

Delårsrapport

Januari 2023 – Juni 2023

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT JANUARI 2023 – JUNI 2023

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

JANUARI 2023 – JUNI 2023

JÄMFÖRELSEPERIOD JAN 2022 - JUN 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,2 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -3,8 (-2,1) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -3,8 (-3,3) MSEK
- Kassaflöde 0,2 (-2,7) MSEK
- Resultat per aktie -0,19 (-0,17) SEK

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 5 000 000 st, stamaktie serie B till 14 683 141 st, preferensaktie serie A 447 118 st och preferensaktie serie B 12 831 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.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Det har inte skett några väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

VD KOMMENTAR

Preservia Hyresfastigheter är ett koncernbolag i Preservia Holding -koncernen. Sedan 2022 har koncernens verksamhet renodlats och bedrivs numera främst genom Preservia Holding och Preservia Hyresfastigheter har en mer passiv roll och bidrar med bolagets finansiella struktur. För att som läsare bilda sig en uppfattning om hela koncernens verksamhet rekommenderar jag att studera Preservia Holdings rapport för motsvarande period.

För tillfället avser ledningen återinvestera allt tillgängligt kapital som finns i Preservia Holding koncernen, och jag avser inte rekommendera några utdelningar i något av Preservia-bolagen i närtid. Allt tillgängligt kapital behöver återinvesteras tills en långsiktigt stabil verksamhet uppnåtts, som möjliggör både den ackumulerade och därefter kontinuerligt den löpande utdelningen i PHYR PREF A.

Preservia Holding -koncernen har bra likviditet och inga externa skulder. Vi är väl positionerade för att kapitalisera på affärsmöjligheter som uppstår på marknaden. Framtida affärer kommer som vanligt kommuniceras genom pressmeddelanden och jag är säker på att vi över tid kommer att kunna skapa ett kassaflöde som möjliggör utdelningarna som beskrivs ovan.

Stockholm 31 augusti 2023

Topias Riuttamäki
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB (publ), (559206-5972) som lämnar koncernredovisning för den största koncernen.

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 2023-01-01 – 2023-06-30

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,2 MSEK. För samma period föregående år redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -3,8 (-2,1) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -3,8 (-3,3) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av 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 -3,8 (-2,9) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 0,6 (0,3) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,6 (0,2) 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 7,3 (20,1) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs i sin helhet av koncerninterna skulder till systerbolag.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,3 (0,6) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 0,0 (0,0) MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har tre anställda stycken anställda i verksamheten.

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	-3 852	-861	-2 906
Personalkostnader	-75	-1 262	-1 246
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	-	-100	-100
Rörelseresultat	-3 757	-2 222	-4 241
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	-	-	6 492
Resultat andelar i intresseföretag	-	25	52
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-1 107	-1 570
Resultat efter finansiella poster	-3 757	-3 304	733
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-3 757	-3 304	733
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-3 757	-3 304	733
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	-3 757	-3 304	733
Periodens totalresultat	-3 757	-3 304	733

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	2	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	3	80 979	95 526	80 929
Summa anläggningstillgångar		80 979	95 526	80 929
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		620	232	309
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		49	36	177
Summa omsättningstillgångar		669	268	486
Likvida medel		570	260	334
SUMMA TILLGÅNGAR		82 218	96 054	81 749
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		74 620	75 290	78 378
Långfristiga skulder	4	7 340	20 123	3 220
Kortfristiga skulder		258	641	151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 218	96 054	81 749

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Resultat före finansiella poster	-3 757	-2 222	-4 241
Resultat efter finansiella poster	-3 757	-3 304	733
Soliditet (%)	90,76	78,38	95,88
Resultat per stamaktie, SEK	-0,19	-0,17	0,04
Antal stamaktier i tusental	19 683	19 683	19 683

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	2014	204 766	-128 186	78 594	-	78 594
Periodens resultat			-3 304	-3 304		-3 304
Eget kapital 2022-06-30	2014	204 766	-131 490	75 290	-	75 290
Ingående Eget kapital 2022-05-01	2 014	204 766	-129 136	77 644	-	77 644
Periodens resultat			733	733		733
Eget kapital 2022-12-31	2 014	204 766	-128 403	78 378	-	78 378
Ingående Eget kapital 2023-01-01	2 014	204 766	-128 403	78 378	-	78 378
Periodens resultat			-3 757	-3 757		-3 757
Eget kapital 2023-06-30	2 014	204 766	-132 160	74 620	-	74 620

* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets 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	-3 757	-2 222	-4 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Erhållen ränta	-	-	0
Erhållen utdelning	-	-	7 907
Erlagd ränta	-	-1 107	-1 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 757	-3 329	2 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-183	130	-259
Förändring av leverantörsskulder	30	304	-170
Förändring av kortfristiga skulder	76	24	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 834	-2 871	1 572
Investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag	-	-	-6 270
Årets lämnade lån till koncernföretag	-50	-	-1 050
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar	-	-	550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50	-	-6 770
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	4 120	550	15 000
Amortering lån	-	-372	-10 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 120	178	4 574
PERIODENS KASSAFLÖDE	236	-2 693	-624
Likvida medel vid periodens början	334	2 953	957
Likvida medel vid periodens slut	570	260	334

MODERBOLAGETS 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	-3 852	-861	-2 891
Personalkostnader	-75	-1 262	-1 246
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	-	-100	-100
Rörelseresultat	-3 757	-2 222	-4 226
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	24 821
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	38
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-1 107	-445
Resultat efter finansiella poster	-3 757	-3 329	20 188
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-3 757	-3 329	20 188

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN 2023- JUN 2023	JAN 2022- JUN 2022	MAJ 2022- DEC 2022
Periodens resultat	-3 757	-3 329	20 188
Periodens totalresultat	-3 757	-3 329	20 188

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	1	0	50	0
Fordringar hos koncernföretag	3	80 979	76 482	80 929
Andelar i intresseföretag	2	-	513	-
Summa Finansiella anläggningstillgångar		80 979	77 045	80 929
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		620	232	309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	36	177
Summa omsättningstillgångar		669	268	486
Likvida medel		520	160	284
SUMMA TILLGÅNGAR		82 168	77 473	81 699
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		74 570	56 709	78 328
Långfristiga skulder	4	7 340	20 123	3 220
Kortfristiga skulder		258	641	151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 168	77 473	81 699

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	2 014	-	58 024	60 038	60 038
Periodens resultat			-3 329	-3 329	-3 329
Eget kapital 2022-06-30	2 014	-	54 695	56 709	56 709
Eget kapital 2022-05-01	2 014	-	56 125	58 139	58 139
Periodens resultat			20 188	20 188	20 188
Eget kapital 2022-12-31	2 014	-	76 314	78 328	78 328
Eget kapital 2023-01-01	2 014	-	76 314	78 328	78 328
Periodens resultat			-3 757	-3 757	-3 757
Eget kapital 2023-06-30	2 014	-	72 557	74 570	74 570

* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets 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, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

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	-3 757	-2 222	-4 226
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Erhållen ränta	0	-	-
Erlagd ränta	-	-1 107	-445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 757	-3 329	-4 671
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-183	130	-259
Förändring av leverantörsskulder	30	304	-170
Förändring av kortfristiga skulder	76	24	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 834	-2 871	-5 195
Investeringsverksamheten			
Årets lämnade lån till koncernföretag	-50	-	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	-	13 503
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50	-	14 053
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	4 120	550	995
Amortering lån	-	-372	-10 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 120	178	-9 431
PERIODENS KASSAFLÖDE	236	-2 693	-573
Likvida medel vid periodens början	284	2 853	857
Likvida medel vid periodens slut	520	160	284

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 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 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 leasingkulder. För leasagivare 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 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 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 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 förvärvar 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 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 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	2022-06-30	2022-12-31
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	0	0
Preservia Bålsta Holding AB	-%	-%	-	-	50	-
				0	50	0

Vid bolagsstämma den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget Preservia Projekt Gävle AB skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

Not 2 Andelar i intresseföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde		
				2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Preservia Utveckling AB	-%	-%	-	-	513	-
				-	513	-

Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Koncerninterna fordringar	80 979	95 526	80 929
	80 979	95 526	80 929

MODERBOLAG	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Koncerninterna fordringar	80 979	76 482	80 929
	80 979	76 482	80 929

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

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	7 340	10 123	3 220
Skulder till kreditinstitut	-	10 000	-
	7 340	20 123	3 220
MODERBOLAG	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Skulder till koncernföretag	7 340	10 123	3 220
Skulder till kreditinstitut	-	10 000	-
	7 340	20 123	3 220

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

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