



PRESERVIA

# Bokslutskommuniké

Maj 2022 – Dec 2022

## PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

### BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2022 – DECEMBER 2022

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

#### MAJ 2022 – DECEMBER 2022 (DELÅR)

JÄMFÖRELSEPERIOD MAJ 2021 - DECEMBER 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,1 (-3,6) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 0,7 (-1,4) MSEK
- Kassaflöde -0,6 (-3,0) MSEK
- Resultat per aktie 0,04 (-0,07) SEK

#### MAJ 2022 – DECEMBER 2022 (HELÅR)

JÄMFÖRELSEPERIOD MAJ 2021 - APRIL 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,1 (-4,8) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 0,7 (-2,4) MSEK
- Kassaflöde -0,6 (-5,0) MSEK
- Resultat per aktie 0,04 (-0,12) SEK

Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan helårsperioderna kan därför förekomma.

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 HÄNDELSE UNDER PERIODEN MAJ 2022 – DECEMBER 2022

- Hela Preservia-koncernen har bytt räkenskapsår från brutet räkenskapsår med bokslutsdatum 04-30 till kalenderår med bokslutsdatum 12-31. Ändringen av räkenskapsåret medför ett första förkortat räkenskapsår för bolaget som omfattar 2022-05-01 – 2022-12-31. Jämförelsetalen för motsvarande period föregående år har räknats om och uppdaterats i denna rapport. Viss bristande jämförbarhet föreligger mellan helåren.
- Preservia förvärvade under Q1 2020 en projektfastighet i Bålsta om 3000 kvm markareal. Syftet med förvärvet var att driva planändring och tillskapa omkring 50 nya byggrätter. Vid tillträdet hade detaljplanen passerat samråd. Dessvärre har planprocessen inte fortskridit som vi önskat och kommunen har bestämt sig för att avsluta detaljplanarbetet. Preservia hade i sitt avtal med säljaren en återköpsklausul som möjliggjorde att återkalla köpet åter vid det fall detaljplanen inte vunnit laga kraft innan Q1 2023. Denna klausul har påkallats under hösten och affären har gått åter.

- Vid årsstämman den 27 oktober 2022 beslutades att godkänna överlåtelse av bolagets aktier i Preservia Bålsta Holding AB till Preservia Holding AB. Denna transaktion är per dagens datum verkställd. Köpeskillingen för aktierna i Preservia Bålsta Holding uppgick till 24,9 miljoner kronor. Dessutom överlåter Preservia Hyresfastigheter sin fordran på Preservia Bålsta Holding om 64,2 miljoner kronor. Summan av dessa uppgår till 89,1 miljoner kronor vilket är i linje med den oberoende värderingen som bolaget tog fram till årsstämman, gällande värdet av Preservias andel av Bålsta-projektet. Beloppet om 89,1 miljoner kronor är dessutom i enlighet med vad bolaget tidigare kommunicerat avseende förväntad likviditillskott till Preservia. Överlåtelsen sker mot revers och har ingen omedelbar likviditetseffekt för något av bolagen. Likviditet från projektet förväntas under andra halvåret 2023.

## **VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG**

- Världsekonomin har under en längre tid präglats av osäkerhet och oro i form av materialbrist, bristande leveranskedjor samt hög inflation. Detta har självklart en effekt på fastighetsbranschen, och vi bevakar situationen noga. Än så länge har Preservias projekt inte drabbats av situationen och vi har vid skrivande stund inga indikationer om att väsentliga avvikelser i leveranstider eller produktionspriser skulle drabba våra projekt.

## VD KOMMENTAR

Året 2022 har präglats av ett skifte i makrokonjunktur och effekten syns tydligt på fastighetsmarknaden. Inflationen och dess effekt på räntemarknaden gör affärsklimatet utmanande för vår bransch. Hos Preservia har vi haft tur med att våra pågående projekt är relativt långt gångna och merparten av kostnaderna är redan tagna. Vi har dessutom inte köpt på oss nya projekt under högkonjunkturen till höga priser.

Vid halvårsskiftet meddelade vi en uppskattning om att vårt projekt i Bålsta skulle ge ca 90 msek +/- 10 msek i likviditetstillskott till Preservia. Nu efter att projektet fortlöpt ytterligare kan vi bekräfta detta, med förbehåll för oförutsedda händelser inför färdigställandet och tillträdet med köparen av fastigheterna. Utdelningen från projektbolaget till Preservia om 8 msek som också nämndes vid halvårsskiftet har mottagits under hösten.

Uthyrningen i Bålsta har pågått enligt plan och vi har uppnått 100% uthyrningsgrad på projektet. Den första av tre hyresrättsfastigheter är inflyttad. För de två kvarvarande hyresrättsfastigheterna förväntas inflytt ske under våren. Kommande likviditetstillskott från projektbolaget till Preservia förväntas ske under andra halvåret 2023.

Vi har av praktiska skäl valt att ändra bolagets räkenskapsår till kalenderår. Därav kommer rapporteringen följa ett nytt schema och nästa halvårsrapport kommer att släppas i augusti och avse perioden januari-juni 2023. Vi hoppas att kunna vid nästa rapport informera om ett lyckat avslut i Bålsta-projektet.

Stockholm 14 februari 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](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 FÖR PERIODEN 2022-05-01 – 2022-12-31

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -4,1 (-3,6) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till 0,7 (-1,4) MSEK. Årets positiva resultat kan härledas till resultat från andelar i koncernföretag och avser försäljningen av koncernbolaget Preservia Bålsta Holding AB som såldes till koncernmoderbolaget Preservia Holding AB.

### KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2022-05-01 – 2022-12-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 1,6 (-4,8) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 0,3 (3,0) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,3 (0,3) 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 3,2 (20,0) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs i sin helhet av koncerninterna skulder till systerbolag.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,2 (0,3) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 0,0 (10,0) MSEK.

### MEDARBETARE

Bolaget har tre anställda stycken anställda i verksamheten.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2022- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Nettoomsättning	10	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1	-5	-	-5
<b>Summa intäkter</b>	<b>11</b>	<b>-5</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-2 906	-1 969	-852	-2 343
Personalkostnader	-1 246	-1 633	-1 247	-2 431
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	-100	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 241</b>	<b>-3 607</b>	<b>-2 099</b>	<b>-4 779</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat andelar i koncernföretag	6 492	-	-	-
Resultat andelar i intresseföretag	52	3 133	215	4 081
Resultat andelar i andra företag	-	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 570	-936	-996	-1 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>733</b>	<b>-1 410</b>	<b>-2 880</b>	<b>-2 360</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>733</b>	<b>-1 410</b>	<b>-2 880</b>	<b>-2 360</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	733	-1 410	-2 880	-2 360
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2022- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Periodens resultat	733	-1 410	-2 880	-2 360
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>733</b>	<b>1 410</b>	<b>-2 880</b>	<b>-2 360</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2022-12-31	2021-12-31	2022-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i intressebolag	2	-	95 501	96 449
Fordringar hos koncernföretag	3	80 929	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 929</b>	<b>95 501</b>	<b>96 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar		309	330	137
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		177	68	90
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>486</b>	<b>398</b>	<b>227</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>334</b>	<b>2 953</b>	<b>957</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 749</b>	<b>98 852</b>	<b>97 633</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>		<b>78 378</b>	<b>78 594</b>	<b>77 644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>3 220</b>	<b>19 945</b>	<b>19 573</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>151</b>	<b>312</b>	<b>416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 749</b>	<b>98 852</b>	<b>97 633</b>

\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

## KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Resultat före finansiella poster	-4 241	-3 607	-2 099	-4 779
Resultat efter finansiella poster	733	-1 410	-2 880	-2 360
Soliditet (%)	95,88	79,51	79,53	79,53
Resultat per stamaktie, SEK	0,04	-0,07	-0,15	-0,12
Antal stamaktier i tusental	19 683	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
<b>Ingående Eget kapital 2021-05-01</b>	<b>2014</b>	<b>204 766</b>	<b>-126 776</b>	<b>80 004</b>	-	<b>80 004</b>
Periodens resultat			-1 410	-1 410		-1 410
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>2014</b>	<b>204 766</b>	<b>-128 186</b>	<b>78 594</b>	-	<b>78 594</b>
<b>Ingående Eget kapital 2021-11-01</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-126 256</b>	<b>80 524</b>	-	<b>80 524</b>
Periodens resultat			-2 880	-2 880		-2 880
<b>Eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-129 136</b>	<b>77 644</b>	-	<b>77 644</b>
<b>Ingående Eget kapital 2021-05-01</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-126 776</b>	<b>80 004</b>	-	<b>80 004</b>
Periodens resultat			-2 360	-2 360		-2 360
<b>Eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-129 136</b>	<b>77 644</b>	-	<b>77 644</b>
<b>Ingående Eget kapital 2022-05-01</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-129 136</b>	<b>77 644</b>	-	<b>77 644</b>
Periodens resultat			733	733		733
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-128 403</b>	<b>78 378</b>	-	<b>78 378</b>

\* 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 2018.04.01–2022.12.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 47,5 kronor per preferensaktie serie A, totalt 21 238 105 kr.

\*\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.



## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-4 241	-3 607	-2 099	-4 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Erhållen ränta	0	-	-	-
Erhållen utdelning	7 907	-	-	-
Erlagd ränta	-1 570	-1 035	-1 026	-1 761
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 096</b>	<b>-4 642</b>	<b>-3 125</b>	<b>-6 540</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Investeringar i pågående projekt	-	-	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-259	-88	77	83
Förändring av leverantörsskulder	-170	-46	107	70
Förändring av kortfristiga skulder	-95	12	-14	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 572</b>	<b>-4 764</b>	<b>-2 955</b>	<b>-6 388</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av koncernföretag	-6 270	-	-	-
Årets lämnade lån till koncernföretag	-1 050	-	-	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	-	-	-
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar	550	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 770</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	15 000	5 000	-	5 000
Amortering lån	-10 426	-3 250	-2 122	-3 622
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 574</b>	<b>1 750</b>	<b>-2 122</b>	<b>1 378</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-624</b>	<b>-3 014</b>	<b>-5 077</b>	<b>-5 010</b>
Likvida medel vid periodens början	957	5 967	6 034	5 967
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>334</b>	<b>2 953</b>	<b>957</b>	<b>957</b>

\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Nettoomsättning	10	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1	-5	-	-5
<b>Summa intäkter</b>	<b>11</b>	<b>-5</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-2 891	-1 969	-852	-2 343
Personalkostnader	-1 246	-1 633	-1 247	-2 431
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	-100	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 226</b>	<b>-3 607</b>	<b>-2 099</b>	<b>-4 779</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	24 821	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	38	-	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-445	-936	-996	-1 662
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>20 188</b>	<b>-4 543</b>	<b>-3 095</b>	<b>-6 441</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>20 188</b>	<b>-4 543</b>	<b>-3 095</b>	<b>-6 441</b>

\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Periodens resultat	20 188	-4 543	-3 095	-6 441
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>20 188</b>	<b>-4 543</b>	<b>-3 095</b>	<b>-6 441</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2022-12-31	2021-12-31	2022-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag	1	0	50	50
Fordringar hos koncernföretag	3	80 929	76 482	76 482
Andelar i intresseföretag	2	-	513	513
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 929</b>	<b>77 045</b>	<b>77 045</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar		309	329	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177	68	90
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>486</b>	<b>397</b>	<b>227</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>284</b>	<b>2 853</b>	<b>857</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 699</b>	<b>80 295</b>	<b>78 129</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>		<b>78 328</b>	<b>60 038</b>	<b>58 139</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>3 220</b>	<b>19 945</b>	<b>19 573</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>151</b>	<b>312</b>	<b>417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 699</b>	<b>80 295</b>	<b>78 129</b>

\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

## 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 2021-05-01</b>	<b>2 014</b>	-	<b>62 566</b>	<b>64 580</b>	<b>64 580</b>
Periodens resultat			-4 543	-4 543	-4 543
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>2 014</b>	-	<b>58 024</b>	<b>60 038</b>	<b>60 038</b>
<b>Ingående Eget kapital 2021-11-01</b>	<b>2 014</b>	-	<b>59 220</b>	<b>61 234</b>	<b>61 234</b>
Periodens resultat			-3 095	-3 095	-3 095
<b>Eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 014</b>	-	<b>56 125</b>	<b>58 139</b>	<b>58 139</b>
<b>Eget kapital 2021-05-01</b>	<b>2 014</b>	-	<b>62 566</b>	<b>64 580</b>	<b>64 580</b>
Periodens resultat			-6 441	-6 441	-6 441
<b>Eget kapital 2022-04-30</b>	<b>2 014</b>	-	<b>56 125</b>	<b>58 139</b>	<b>58 139</b>
<b>Eget kapital 2022-05-01</b>	<b>2 014</b>	-	<b>56 125</b>	<b>58 139</b>	<b>58 139</b>
Periodens resultat			20 188	20 188	20 188
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>2 014</b>	-	<b>76 314</b>	<b>78 328</b>	<b>78 328</b>

\* 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 2018.04.01–2022.12.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 47,5 kronor per preferensaktie serie A, totalt 21 238 105 kr.

\*\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I KSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-4 226	-3 607	-2 099	-4 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-
Erlagd ränta	-445	-1 035	-1 025	-1 762
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-4 671</b>	<b>-4 642</b>	<b>-3 125</b>	<b>-6 541</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-259	-88	77	83
Förändring av leverantörsskulder	-170	-46	107	70
Förändring av kortfristiga skulder	-95	-20	-14	-33
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 195</b>	<b>-4 796</b>	<b>-2 955</b>	<b>-6 420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av koncernföretag	-	-	-	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	13 503	-	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	550	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>14 053</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	995	5 000	-	5 000
Amortering lån	-10 426	-3 250	-2 122	-3 622
Utbetald utdelning	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 431</b>	<b>1 750</b>	<b>-2 122</b>	<b>1 378</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-573</b>	<b>-3 046</b>	<b>-5 077</b>	<b>-5 042</b>
Likvida medel vid periodens början	857	5 899	5 934	5 899
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>284</b>	<b>2 853</b>	<b>857</b>	<b>857</b>

\* Bolaget har bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma.

## 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 rapportperioden 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 leasingskulder. För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader. Styrelsen har gått igenom och utvärderat koncernens leasingavtal och kommit fram till att det bara finns ett väsentligt sådant som avser kontorslokaler hos 7A Sevena AB. Kontraktet omfattar en månadskostnad om 24 000 kronor med en uppsägningstid på 3 månader. Styrelsen har gjort bedömningen att även om man affärsmässigt tänker sig att förlänga avtalet löpande i 3-5 år så blir slutsatsen att detta ändå inte utgör några väsentliga belopp i koncernen varvid man inte har justerat för någon nyttjanderättstillgång/leasingskulder i koncernredovisningen.

## 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 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 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

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-04-30</b>
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	0	0
Preservia Bålsta Holding AB	-%	-%	-	-	50	50
				<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

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

<b>KONCERN</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-04-30</b>
SP Group Bostad Bålsta AB	-%	-%	-	-	95 005	95 951
Preservia Utveckling AB	-%	-%	-	-	496	498
				<b>-</b>	<b>95 501</b>	<b>96 449</b>

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-04-30</b>
Preservia Utveckling AB	-%	-%	-	-	513	513
				<b>-</b>	<b>513</b>	<b>513</b>

### Not 3 Långfristiga fordringar

<b>KONCERN</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
Koncerninterna fordringar	80 929	-	-
	<b>80 929</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>MODERBOLAG</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
Koncerninterna fordringar	80 929	76 482	76 482
	<b>80 929</b>	<b>76 482</b>	<b>76 482</b>

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

## Not 4 Långfristiga skulder

<b>KONCERN</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
Skulder till koncernföretag	3 220	9 945	9 573
Skulder till kreditinstitut	-	10 000	10 000
	<b>3 220</b>	<b>19 945</b>	<b>19 573</b>
<b>MODERBOLAG</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-04-30</b>
Skulder till koncernföretag	3 220	9 945	9 573
Skulder till kreditinstitut	-	10 000	10 000
	<b>3 220</b>	<b>19 945</b>	<b>19 573</b>

*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 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 14 februari 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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 – 2022-12-31  
Delårsrapport för 2023-01-01 – 2023-06-30

28 februari 2023  
31 augusti 2023

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 14 februari 2023 kl. 17.30 CET.



**PRESERVIA**

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm