



PRESERVIA

Bokslutskommuniké

Maj 2020 – April 2021

PRESERVIA HOLDING AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2020 – APRIL 2021

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

NOVEMBER 2020 – APRIL 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,5 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -3,4 MSEK
- Kassaflöde 3,9 MSEK
- Resultat per aktie -2,24 MSEK

MAJ 2020 – APRIL 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -6,0 (-16,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -11,7 (-34,6) MSEK
- Kassaflöde 2,2 (-19,0) MSEK
- Resultat per aktie -7,83 (-23,09) SEK

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

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN MAJ 2020 – APRIL 2021

- Bolaget noterades under 2020 och lämnade sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror för jämförelsetalen specificeras i denna rapport.
- Den 1 december meddelade Trelleborgs kommun om att Preservia tillsammans med Kian Properties har vunnit en markanvisningstävling. Markanvisningen avser produktion av 42 lägenheter och 6 radhus med en totalyta om ca 3 000 kvm.
- Den 22 december tecknade bolaget via ett dotterbolag avtal om försäljning av hyresrättsdelen i bolagets Bålsta-projekt. Försäljningen sker som en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 640 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande av alla tre hyresrättsetapper. Affären kommer inte ge någon likviditetseffekt till Preservia innan färdigställandet. Bolaget kommunicerar inte heller någon resultatseffekt vid detta skede då affären omfattas om villkor som kommer att påverka det slutliga resultatet för Preservia. Resultateffekten av affären beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

Affären har därmed ingen omedelbar effekt på den pausade och ackumulerade utdelningen på bolagets preferensaktier serie A. Bolaget fortsätter jobba med att skapa likviditet för att möjliggöra utdelningen i framtiden. Vid ett likviditetstillskott och ett beslut om utdelning kommer den ackumulerade utdelningen på preferensaktier serie A ske före någon annan utdelning från bolaget.

- Bålsta-projektet är i under byggnation där projektet löper enligt plan med målsättning att kunna färdigställa projektet etappvis i fem etapper med färdigställande av hela projektet under 2023. Vid skrivande stund är tre utav fem etapper under byggnation varav två fastigheter är bostadsrätter och en fastighet hyresrätter.
- Det har i föregående rapport gjorts en ny bedömning kring tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag som gör att det kan finnas viss bristande jämförbarhet mellan perioderna. Tidigare har undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB konsoliderats i koncernredovisningen där majoriteten av tillgångarna har utgjorts av förvaltningsfastigheter. Numera klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen. Därmed konsolideras inte undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB i denna eller kommande rapporter. Det koncernmässiga värdet av intresseandelen tas in i Preservias koncernredovisning. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.
- Under rapportperioden har koncernen avyttrat dotterbolagen Preservia Hälsövägen AB, Preservia AB och Preservia Projekt Holding AB för avveckling.
- Per den sista april 2021 genomförde dotterbolaget Preservia Fastigheter AB en sakutdelning där bland annat majoritetsinnehav i Preservia Hyresfastigheter delades ut till Preservia Holding som är en av många tidigare genomförda åtgärder för att optimera koncernstrukturen hos Preservia.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Styrelsen kommer fortsatt att hålla koll på utvecklingen av Covid-19 och kommer även under nästkommande räkenskapsår vidta löpande åtgärder för att begränsa effekten för koncernens samtliga bolag.

VD KOMMENTAR

Arbetet under andra halvan av räkenskapsåret har fokuserats på vårt Trelleborg-projekt om ca 50 bostäder, som Preservia tillsammans med Kian Properties vann i en markanvisningstävling under hösten 2020. Projektering tillsammans med arkitekt har genomförts och bygglovsansökan skickats in.

Upphandling av tilltänkta byggtreprenörer pågår i skrivande stund, där ett något unikt marknadsläge råder. Vi känner en påtaglig effekt av Covid-19 genom att material såsom trävirke inte har producerats i proportion till efterfrågan. Många projekt sköts upp samtidigt som produktionskapaciteten av byggmaterial har varit lägre under pandemin. Detta har lett till en kostnadsökning för byggprojekt. Detta sagt så ser vi situationen som hanterbar och med noggrann projektering och upphandling kan projekt med tillfredställande marginal genomföras.

Preservias ägarandel i projektet uppgår till 13% vilket förklaras med att i princip allt kapital i koncernen är upplåst i Bålsta-projektet och därmed kan inte större ytterligare investeringar göras för tillfället.

Vi fortsätter att aktivt arbeta med nya affärsmöjligheter där Preservia genom eget arbete kan skapa värde trots begränsade möjligheter att investera pengar.

Stockholm 15 juni 2021

Topias Riuttamäki
VD Preservia Holding AB (publ)

OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)

Preservia Holding AB (publ) har två dotterbolag: Preservia Fastigheter AB (559038-5323) och Preservia Hyresfastigheter AB (publ) (559001-3875).

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 2020-11-01 – 2021-04-30

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -2,5 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -3,4 MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2020-11-01 – 2021-04-30

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 0,9 MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 6,5 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 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 12,0 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 7,0 MSEK samt skulder till kreditinstitut på 5,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 3,8 MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 8,2 MSEK.

MEDARBETARE

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	147	223	255
Summa intäkter	147	223	255
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-2 631	-6 236	-16 975
Avskrivningar och nedskrivningar	98	-3 169	-18 481
Rörelseresultat	-2 386	-9 182	-35 201
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	-20	-20	-
Resultat andelar i intresseföretag	-790	-2 094	-
Resultat andelar i andra företag	1	1	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19	47	764
Räntekostnader och liknande resultatposter	-190	-492	-200
Resultat efter finansiella poster	-3 366	-11 740	-34 637
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-3 366	-11 740	-34 637
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-3 366	-11 740	-31 825
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2 812

* Bolaget noterades under 2020 och lämnade sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror för jämförelsetalen specificeras i denna rapport.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Periodens resultat	-3 366	-11 740	-31 825
Periodens totalresultat	-3 366	-11 740	-31 825

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	-	104 591
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	3	92 368	7 168
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3	-
Andra långfristiga fordringar		-	1
Summa anläggningstillgångar		92 371	111 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		271	16 832
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		40	16
Summa omsättningstillgångar		311	16 848
Likvida medel		6 480	4 242
SUMMA TILLGÅNGAR		99 162	132 852
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		83 334	117 811
Långfristiga skulder	4	12 000	10 500
Kortfristiga skulder		3 828	4 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 162	132 852

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Resultat före finansiella poster	-2 386	-9 182	-35 201
Resultat efter finansiella poster	-3 366	-11 740	-34 637
Soliditet (%)	84,04	84,04	88,68
Resultat per stamaktie, SEK	-2,24	-7,83	-23,09
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 2019-05-22	-	-	-	-	-	-
Nyemission	667	152 408		153 075		153 075
Ägarförändringar i koncernen			18 755	18 755	57 701	76 456
Utdelning preferensaktier					-473	-473
Aktieägartillskott					3 516	3 516
Omstrukturering koncern			-54 269	-54 269	-25 857	-80 126
Periodens resultat			-31 825	-31 825	-2 812	-34 637
Eget kapital 2020-04-30	667	152 408	-67 339	85 736	32 075	117 811
Ingående Eget kapital 2020-11-01	667	152 408	-75 947	77 128	9 572	86 700
Ägarförändringar i koncernen			-1 853	-1 853	1 853	-
Periodens resultat			-3 366	-3 366		-3 366
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	81 165	71 909	11 425	83 334
Ingående Eget kapital 2020-05-01	667	152 408	-67 339	85 736	32 075	117 811
Ägarförändringar i koncernen			-2 087	-2 087	-20 650	-22 737
Periodens resultat			-11 740	-11 740		-11 740
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	81 165	71 909	11 425	83 334

* Bolaget noterades under 2020 och lämnade sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror för jämförelsetalen specificeras i denna rapport.

** 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 2018.04.01–2021.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 30 kronor per preferensaktie serie A.

*** Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2021.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 4,875 kronor per preferensaktie. Vid bolagsstämma i Preservia Projekt Gävle AB den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-2 386	-9 182	-35 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	3 267	18 480
Erhållen ränta	27	47	255
Erlagd ränta	-328	-329	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 687	-6 197	-16 633
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Investeringar i pågående projekt	-	-	-3 005
Förändring av kortfristiga fordringar	3 588	3 892	2 325
Förändring av leverantörsskulder	-53	45	-113
Förändring av kortfristiga skulder	78	-99	885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	926	-2 359	-16 541
Investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag	-20	-52	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-3	-3	-7 013
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	2	2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21	-53	-7 013
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	500
Upptagna lån	5 000	6 650	1 000
Amortering lån	-2 000	-2 000	-3 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	6 556
Utbetald Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000	4 650	4 524
PERIODENS KASSAFLÖDE	3 905	2 238	-19 030
Likvida medel vid periodens början	2 575	4 242	-
Likvida medel i underkoncernen vid omstrukturering	-	-	23 272
Likvida medel vid periodens slut	6 480	6 480	4 242

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-205	-545	-446
Rörelseresultat	-205	-545	-446
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3 820	3 820	-52 575
Resultat efter finansiella poster	3 615	3 275	-53 021
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	3 615	3 275	-53 021

* Bolaget noterades under 2020 och lämnade sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror för jämförelsetalen specificeras i denna rapport.

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021
Periodens resultat	3 615	3 275	-53 021
Periodens totalresultat	3 615	3 275	-53 021

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag		4 195	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3		-
Summa Finansiella anläggningstillgångar		104 198	100 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	16
Summa omsättningstillgångar		-	16
Likvida medel		448	95
SUMMA TILLGÅNGAR		104 646	100 111
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		103 328	100 053
Långfristiga skulder	4	-	-
Kortfristiga skulder		1 318	58
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 646	100 111

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 2019-05-22	-	-	-	-	-
Nyemission	667	152 408		153 074	153 074
Periodens resultat			-53 021	-53 021	-53 021
Eget kapital 2020-04-30	667	152 408	-53 021	100 053	100 053
Ingående Eget kapital 2020-11-01	667	152 408	-53 361	99 713	99 713
Periodens resultat			3 615	3 615	3 615
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	-49 747	103 328	103 328
Ingående Eget kapital 2020-05-01	667	152 408	-53 021	100 053	100 053
Periodens resultat			3 275	3 275	3 275
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	-49 747	103 328	103 328

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-205	-545	-446
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-205	-545	-446
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-	16	-16
Förändring av leverantörsskulder	-	-	-
Förändring av kortfristiga skulder	21	15	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-184	-514	-405
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-	-	-1
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-3	-3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-3	-1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	500
Upptagna lån	171	871	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171	871	500
PERIODENS KASSAFLÖDE	-16	353	95
Likvida medel vid periodens början	464	95	-
Likvida medel vid periodens slut	448	448	95

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 ändrat uppskattning och bedömning avseende tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag enligt IAS 28 som gör att det kan finnas viss bristande jämförbarhet mellan perioderna. Tidigare har undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB konsoliderats i koncernredovisningen där majoriteten av tillgångarna har utgjorts av förvaltningsfastigheter. Numera klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen. Därmed konsolideras inte undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB i denna eller kommande rapporter. Det koncernmässiga värdet av intresseandelen tas in i Preservias koncernredovisning. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.

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 leasingskuld. 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/leasingskuld 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 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, produktionstakt 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 Förvaltningsfastigheter

Koncernen har tidigare klassificera sina projektbolag som förvaltningsfastigheter då projektbolagen från början helt var påtänkta fastighetsutvecklingsprojekt för förvaltning. Under rapportperioden har koncernen omklassificerat hela innehavet till intressebolag enligt IAS 28.

KONCERN	2021-04-30	2020-04-30
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	-	27 481
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-
Omklassificering till intresseföretag	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	27 481
Ingående avskrivningar	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde mark	-	27 481

KONCERN	2021-04-30	2020-04-30
Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	-	72 203
Nedsatt köpeskilling	-	-
Årets värdeförändring orealiserad	-	-
Årets projektomkostnader	-	4 907
Årets aktiverade ränta	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-
Omklassificering till intresseföretag	-	-
Utgående redovisat värde	-	77 110
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	-	104 591
Verkligt värde	-	104 591

Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2021-04-30	Bokfört värde 2020-04-30
Preservia Fastigheter AB	100%	100%	500	3 859	100 000
Preservia Hyresastigheter AB (publ) STAM A	100%	99%	5 000 000	0	-
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PREF B	100%	100%	12 831	9 141	-
				100 000	100 0

* Per den sista april 2021 genomförde dotterbolaget Preservia Fastigheter AB en sakutdelning där bland annat majoritetsinnehav i Preservia Hyresfastigheter delades ut till Preservia Holding som är en av många tidigare genomförda åtgärder för att optimera koncernstrukturen hos Preservia.

Not 3 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2021-04-30	Bokfört värde 2020-04-30
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	91 873	6 656
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	495	512
				92 368	7 168

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2021-04-30	2020-04-30
Beräknad tilläggsköpeskilling	7 000	8 500
Oligationslån	-	-
Skulder till kreditinstitut	5 000	-
Övriga långfristiga skulder	-	2 000
	12 000	10 500

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 15 juni 2021

Styrelsen

FÖR YTTRELLIGARE 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 2020-05-01 – 2021-04-30
Delårsrapport för 2021-05-01 – 2021-10-31

31 augusti 2021
15 december 2021

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 15 juni 2021 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm