

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-22 – 2015-12-31, vilket är företags första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmän information om företaget

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet. Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande räkenskapsår.

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på www.preserviahysesfastigheter.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Preservia Hyresfastigheter är en långsiktig fastighetsägare som investerar och förvaltar bostadsfastigheter, med fokus på nyproducerade hyresrättsfastigheter. Geografiskt fokus är storstäder och tillväxtorter, där bostadsbristen är som högst. Avkastning till bolagets aktieägare och investerare genereras genom fastigheternas driftsnetto samt i förekommande fall dess värdeökning. Preservia Hyresfastigheter investerar primärt i hyresrättsfastigheter som en långsiktig ägare och kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Bolaget har under året genomfört en emission av obligationer. Emissionen skedde med stöd av ett prospekt godkänt av Finansinspektionen. Målet för emissionen var att teckning skall ske för 150 MSEK. Obligationslikviden skall användas till att förvärva, utveckla och förvalta hyresfastigheter. Maximalt kan 15 000 obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK per obligation utges. Teckningstiden för obligationerna löpte under tiden 20 april 2015 till och med 15 juli 2015. Obligationerna har en löptid om 4 år, till en ränta om 7,5 procent per annum. Återbetalningsdag är 15 april 2019, om inte förtida återbetalning sker enligt villkoren för obligationslånet.

Bolagets företagsobligation noterades på Nordic Growth Market (NGM) den 15 juli. Obligationens kortnamn är CONHYR och första dag för handel var den 16 juli 2015.

Den 28 december 2015 förvärvade Preservia Fastigheter samtliga aktier i Concent Hyresfastigheter AB från Concent Holding AB. I samband med förvärvet genomfördes namnbyte till Preservia Hyresfastigheter AB och ny styrelse och VD tillsattes.

Bolagets styrelse har fattat beslut om att ändra rapporteringsintervall till halvårsvis från att tidigare rapporterat kvartalsvis.

Händelser efter räkenskapsåret utgång

Preservia Hyresfastigheter har under första kvartalet 2016 fördjupat diskussionerna kring förvärv av nyproducerade hyresfastigheter. Under slutet av mars 2016 har tre dotterbolag förvärvats från Nischer Utveckling 1 AB, org nr 559024-1864. De förvärvade dotterbolagen är Concent Hälsovägen AB org

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

556999-9500, Concent Pendlingen AB org nr 556833-9203 och Concent Utveckling 10 AB org nr 559022-7012. De tre förvärven besitter rättigheter till nyproduktion av hyresfastigheter som är lokaliserade i områden där bostadsbristen är hög och med avkastningskrav omkring fem procent per år.

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Hyresfastigheter AB bildades den 23 januari 2015, av den anledningen saknas jämförbara värden för perioden januari-december 2014.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE ÅRET 2015

Intäkter

Bolaget har inte haft någon omsättning under året 2015.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet under året 2015 uppgick till -1,8 MSEK. Rörelsekostnaderna uppgick till -13,9 MSEK.

Resultatet efter skatt under året 2015 uppgick till -13,9 MSEK, vilket innebär att resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -27,84 SEK.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten under året 2015 var -172,9 MSEK, vilket i huvudsak förklaras av reversfordringar.

Per den 31 december 2015 uppgick likvida medel till 0,6 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 159,3 MSEK den 31 december 2015. Fordringarna utgörs huvudsakligen av reversfordringar med korta löptider och till 8,25 % ränta.

Långfristiga skulder per den 31 december 2015 uppgick till -153,1 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån. Kortfristiga skulder uppgick till -0,3 MSEK. Räntebärande skulder per den 31 december 2015 uppgick till -153,1 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande period.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB organisations nr 559038-5323.

RISKER

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

Finansiella risker

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Bolaget har i dagsläget inga intäkter. Intäkter kommer börja genereras i samband med att fastigheterna i bolagets projektbolag färdigställs och uthyrs. Därmed finns det en risk att bolaget inte kommer kunna betala ränta på sitt obligationslån.

Ränterisk

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det finns inga garantier att Preservia Hyresfastigheters motparter kan uppfylla sina åtaganden.

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Preservia Hyresfastigheter verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Hyresfastigheter är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom det är Bolagets främsta geografiska marknad. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka och antalet potentiella köpare begränsas.

Konkurrens

Preservia Hyresfastigheter verkar i bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia Hyresfastigheter kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudanden på marknaden.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya hyresrättsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

Driftnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader där Bolaget avser att verka.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dess regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med 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.

Miljöpåverkan

Miljöriskerna i verksamheten är i dagsläget mycket begränsade och kommer framledes hanteras med hjälp av certifierade miljöledningssystem.

Förväntad framtida utveckling

Preservia Hyresfastigheter har en tydlig plan för 2016 och en stark tilltro till att förverkliga dessa planer.

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

Flerårsöversikt (Tkr)	2015
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	-13 922
Balansomslutning	159 921
Soliditet (%)	4,1
Resultat per aktie SEK	-27,8
Genomsnittlig antal aktier i tusental	500

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Erhållna aktieägartillskott	20 000 000
årets förlust	-13 921 742
	6 078 258

disponeras så att
i ny räkning överföres

	6 078 258
--	-----------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

Resultaträkning	Not	2015-01-22- 2015-12-31 Tkr
Rörelsens kostnader	2	
Övriga externa kostnader	3	-1 771
Rörelseresultat	4	-1 771
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17 552
Resultat efter finansiella poster		-13 922
Resultat före skatt		-13 922
Skatt på årets resultat	7	0
Årets resultat		-13 922

Rapport över totalresultat

Årets resultat	-13 922
Årets övriga totalresultat	-
Årets totalresultat	-13 922

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

Balansräkning

Not

2015-01-22-
2015-12-31
Tkr

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

153 901

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

5 422

159 323

Kassa och bank

13

598

Summa omsättningstillgångar

159 921

SUMMA TILLGÅNGAR

159 921

Årsredovisning

2015-01-22
-2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital (5 000 aktier)		500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		20 000
Årets resultat		-13 922
Summa eget kapital		6 078
		6 578
Långfristiga skulder	11	
Obligationslån		153 057
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		15
Övriga skulder		100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	171
Summa kortfristiga skulder		286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 921

Ställda säkerheter Inga

Ansvarsförbindelser Inga

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2015-01-22
-2015-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	-1 771
Erhållen ränta	5 402
Erlagd ränta	-17 553

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-13 922

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-159 323
Förändring av leverantörsskulder	15
Förändring av kortfristiga skulder	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172 958

Finansieringsverksamheten

Nyemission	500
Upptagna lån	153 056
Erhållna aktieägartillskott	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173 556

Årets kassaflöde

598

Likvida medel vid årets början

13

Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	598

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Nyemission	500			500
Aktieägartillskott		20 000		20 000
Årets resultat			-13 922	-13 922
Årets övriga totalresultat			-	-
Årets totalresultat			-13 922	-13 922
Eget kapital 2015-12-31	500	20 000	-13 922	6 578

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS och RFR2. Bolaget beaktar årsredovisningslagens uppställningsformer för resultat- och balansräkningarna som bland annat innebär annat format för eget kapital.

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.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

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.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på obligationslån samt finansiella kostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, 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.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiell instrument i IAS 39 i moderbolaget som juridisk person. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långgivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Ränterisk

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det finns inga garantier att Preservia Hyresfastigheters motparter kan uppfylla sina åtaganden.

INKOMSTSKATTER

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av tillgängliga tillgodohavanden hos bank och tillgodohavanden hos värdepappersdepå samt spärrade bankmedel.

AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

ANSVARSFÖRBINDELSER

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns en möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

KONCERNUPPGIFTER

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB organisations nr 559038-5323.

RESULTAT PER AKTIE

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat per aktie kronor

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats. Inga ersättningar har utgått till VD eller någon annan i ledande befattning under räkenskapsåret.

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2015-01-22	-2015-12-31
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	30	30

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

2015-01-22
-2015-12-31

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1,00 %

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2015-01-22
-2015-12-31

Övriga ränteintäkter	5 402	5 402
----------------------	-------	-------

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-22	-2015-12-31
Finansiella kostnader	9 946	
Övriga räntekostnader	7 606	
	17 552	

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2015-01-22	-2015-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	
Totalt redovisad skatt	0	

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2015-01-22 -2015-12-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt		-13 922
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	3 063
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	0
Förändring underskottsavdrag	-22,00	-3 063
Redovisad effektiv skatt	0,00	0

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31
Concent Utveckling Holding AB	67 568
Concent Holding AB (publ)	18 434
Nischer Utveckling 1 AB	67 900
	153 902

Fordran på Nischer Utveckling 1 AB har under första kvartalen år 2016 bytts mot aktier i dotterbolag. Bolaget hade vid årsbokslutet per den 31 december 2015, fordringar om 153 902 000 kronor. Av dessa fordringar har, den 31 mars 2016, delar av dessa kvittats mot köp av projektbolag för nyproduktion av hyresrättslägenheter. De fordringarna som kvittades den 31 mars 2016 var hela fordringen mot Concent Utveckling Holding AB (67 568 000kr+ränta) samt hela fordringen mot Nischer Utveckling 1 AB (67 900 000+ränta). Värdet på projektbolagen har bedömts utifrån oberoende värdering från Newsec.

Kvarstående fordring efter den 31 mars 2016 är en fordran om 18 433 609 (+ upplupen ränta) kronor mot Concent Holding AB (publ). Det finns därmed en kreditrisk mot gäldenären Concent Holding AB (publ).

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31

Upplupna ränteintäkter	5 402
Övriga förutbetalda kostnader	20
	5 422

Not 10 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Nyemission	500		
Erhållna aktieägartillskott		20 000	
Årets resultat			-13 922
Belopp vid årets utgång	500	20 000	-13 922

Ovillkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 20 000 kr.

Not 11 Långfristiga skulder

2015-12-31

**Förfaller senare än ett år men inom fem år efter
balansdagen**

Obligationslån	153 057
	153 057

Bolaget har under året genomfört en emission av obligationer. Emissionen skedde med stöd av ett prospekt godkänt av Finansinspektionen. Målet för emissionen var att teckning skall ske för 150 MSEK. Obligationslikviden skall användas till att förvärva, utveckla och förvalta hyresfastigheter. Maximalt kan 15 000 obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK per obligation utges. Teckningstiden för obligationerna löpte under tiden 20 april 2015 till och med 15 juli 2015. Obligationerna har en löptid om 4 år, till en ränta om 7,5 procent per annum. Återbetalningsdag är 15 april 2019, om inte förtida återbetalning sker enligt villkoren för obligationslånet.

Bolagets företagsobligation noterades på Nordic Growth Market (NGM) den 15 juli. Obligationens kortnamn är CONHYR och första dag för handel var den 16 juli 2015.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31

Intacta Capital	137
Euroclear	5
Upplupen revisionskostnad	30
	172

Not 13 Likvida medel

2015-12-31

Likvida medel

Banktillgodohavanden	548
Spärrade bankmedel	50
	598

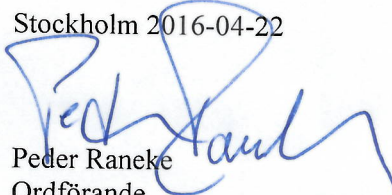
Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

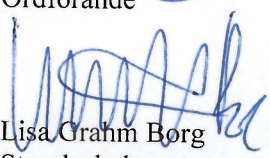
Förvaltningsberättelsen för bolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman den 30/05 2016 för fastställelse.

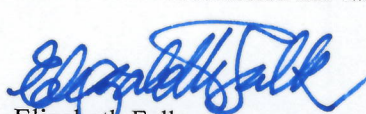
Stockholm 2016-04-22


Peder Raneke
Ordförande


Topias Riuttamäki
Verkställande direktör


Ljisa Graham Borg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *den 29 april 2016*


Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Preservia Hyresfastigheter AB (Publ)

Org.nr. 559001-3875

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2015-01-22 -- 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Preservia Hyresfastigheter AB (Publ)s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2015-01-22 -- 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2016



Elizabeth Falk

Auktoriserad revisor