



PRESERVIA

Bokslutskommuniké

Maj 2019 – April 2020

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2019 – APRIL 2020

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

NOVEMBER 2019 – APRIL 2020

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -6,2 (-14,8) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -6,6 (-72,1) MSEK
- Kassaflöde -4,9 (20,7) MSEK
- Resultat per aktie -0,34 (-14,41) SEK

MAJ 2019 – APRIL 2020

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (1,1) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,7 (-15,6) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -9,8 (-84,3) MSEK
- Kassaflöde -19,3 (16,7) MSEK
- Resultat per aktie -0,50 (-16,86) SEK

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 NOVEMBER 2019 – APRIL 2020

- Den 1 december 2019 anställde Preservia Hyresfastigheter David Madeling som vice VD för bolaget. David har tidigare varit styrelseledamot i bolaget samt i andra bolag i koncernen och kommer parallellt med sin tjänst även att fortsätta sina styrelseuppdrag.
- Den 30 januari 2020 valde stämman Thomas Lindström som ny styrelseledamot och styrelseordförande. David Dahlgren lämnar sina positioner som ledamot och ordförande i styrelsen.
- Den 31 januari 2020 avslutades mentoravtalet med Wildeco Ekonomisk Information AB som en kostnadsbesparande åtgärd.

- Den 25 februari förvärvade koncernen mark i Bålsta för att driva detaljplaneändring för framtida bostäder. Förvärvet skedde tillsammans med samarbetspartners och Preservia äger 25% av aktierna i projektbolaget som äger marken.
- Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya räkenskapsåret men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor effekten blir. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten. De åtgärder som redan i slutet av räkenskapsåret har vidtagits är en minskning av lönekostnader dels via permitteringar dels via reducerade löner på obestämd tid.

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.
- Byggekreditiv har erhållits från storbank avseende Bålsta-projektet 2020-06-12.

VD KOMMENTAR

Under det andra halvåret har Preservia haft en del oplanerade färdigställandearbeten i Gävle att jobba med eftersom Timo Houses, totalentreprenören för projektet gick i konkurs under slutet av 2019. Trots att fastigheten var inflyttningsklar i september 2019, behövdes en del åtgärder genomföras för att färdigställa projektet. Arbetena har fördröjts en del pga den uppkomna situationen med covid-19. En godkänd slutbesiktning och slutavräkning med köparen Trenum beräknas uppnås under sommaren 2020. Trots utmaningar med projektet har Preservia bibehållit en god relation med köparen, och med hjälp av duktiga lokala Gävle-baserade entreprenörer, har bristerna på entreprenaden uppmärksammats och hanterats. En juridisk process mot totalentreprenören samt dess ägare pågår gällande fordran på 7,2 mSEK som Preservia har på motparterna. I rapporten har fordran redan skrivits ner till 0 kronor då det föreligger osäkerhet kring möjligheterna till återbetalning av beloppet.

Vi står äntligen inför byggstart i vårt projekt i Bålsta med Scandinavian Property Group. Bålsta ligger oss varmt om hjärtat och vi har arbetat med projektet sedan starten av Preservia. Projektet har utvecklats från att ursprungligen vara ett renodlat bostadsrättsprojekt till att bli en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. Byggkreditiv är säkrat med bra villkor från en storbank och inga fler kapitaltillskott beräknas behövas från Preservia. Totalt blir det ca 400 lägenheter fördelat på fem etapper där de två första etapperna uppförs som bostadsrätter. Startbesked har erhållits från kommunen och försäljningsgraden, som för närvarande uppgår till ca 70 procent av de två första etapperna, uppfyller kraven från banken för att lyfta byggkreditiv.

I februari gjorde vi ett förvärv av ett bolag innehållande mark som omfattas av en detaljplanändring för framtida bostäder. Den nya projektfastigheten ligger i Bålsta där vi har bra lokal kännedom och etablerade relationer. Vi är förväntansfulla inför att kunna genomföra projektet från planändring till färdigställande av bostäder i ett segment som de flesta har råd med. Förvärvet är i linje med vår strategi om att fokusera på våra befintliga marknader i Bålsta och Gävle, samt stärka bolaget med byggrätter i tidiga faser.

Slutligen vill jag välkomna vår nya styrelseordförande Thomas Lindström som ersatte David Dahlgren den 30 januari 2020. Thomas bidrar med erfarenhet om stora affärer samt perspektiv som kommer att hjälpa oss växa bolaget på ett stabilt och hållbart sätt för att skapa långsiktig värdeökning.

Stockholm 17 juni 2020

Topias Riuttamäki
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), (559038-5323) där Preservia Holding AB (559206-5972) lämnar koncernredovisning för den största koncernen. Bolaget har vid rapportens avlämnande fem dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), SP Group Bostad Bålsta AB (org.nr 559100-0160), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500), Preservia Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040) samt Preservia Bygg AB (559138-7187).

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investeringar i, och utveckling av, mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2019-11-01 – 2020-04-30

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 -6,2 (-14,8) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -6,6 (-72,1) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2019-11-01 – 2020-04-30

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -3,1 (106,8) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 2,8 (22,1) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 16,8 (33,0) 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. Kommande inbetalningar består framför allt av slutregleringar hänförliga till etapp 1 och etapp 2 i Gävle. Därtill är det hög sannolikhet att det inte behövs några ytterligare kapitaltillskott i projektbolaget SPG Bostad Bålsta AB eftersom projektbolaget erhållit ett positivt kreditbeslut avseende byggnadskreditiv för projektet.

Under det första halvåret av räkenskapsåret har Preservia Hyresfastigheter AB (publ) genomfört omfattande åtgärder för att förstärka balansräkningen. Dessa beskrivs mer i delårsrapporten som publicerades den 10 december 2019.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 13,9 (234,7) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till största del av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 4,2 (14,8) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 2,0 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har tre anställda – VD Topias Riuttamäki, Styrelseledamot David Madeling samt Styrelseledamot Thomas Lindström.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	NOV 2019- APR 2020	JUL 2018- APR 2019	MAJ 2019- APR 2020	JAN 2018- APR 2019
Nettoomsättning	-	-	-	1 072
Övriga rörelseintäkter	212	-	212	-
Summa intäkter	212	-	212	1 072
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-6 370	-14 809	-4 879	-16 636
Avskrivningar och nedskrivningar	-500	-7 700	-5 483	-7 710
Rörelseresultat	-6 658	-22 509	-10 150	-23 274
Resultat från finansiella poster				
Värdeförändringar (Realiserad)	-	-21 737	-	-19 330
Värdeförändringar (Orealiserad)	-	-31 487	-	-43 048
Ränteintäkter och liknande resultatposter	94	8 383	531	9 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	-76	-4 720	-201	-7 708
Resultat efter finansiella poster	-6 640	-72 070	-9 820	-84 289
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-6 640	-72 070	-9 820	-84 289
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-5 554	-71 946	-7 007	-84 165
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 086	-124	-2 812	-124

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	NOV 2019- APR 2020	JUL 2018- APR 2019	MAJ 2019- APR 2020	JAN 2018- APR 2019
Periodens resultat	-6 640	-72 070	-9 820	-84 289
Periodens totalresultat	-6 640	-72 070	-9 820	-84 289

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	104 591	99 684
Finansiella anläggningstillgångar	3	7 205	76 693
Summa anläggningstillgångar		111 796	176 377
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		16 832	32 984
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		-	510
Summa omsättningstillgångar		16 832	33 494
Likvida medel		2 810	22 143
SUMMA TILLGÅNGAR		131 438	232 014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		113 329	-17 462
Långfristiga skulder	4	13 862	234 663
Kortfristiga skulder		4 247	14 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 438	232 014

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	NOV 2019- APR 2020	JUL 2018- APR 2019	MAJ 2019- APR 2020	JAN 2018- APR 2019
Resultat före finansiella poster	-6 658	-22 509	-10 150	-23 274
Resultat efter finansiella poster	-6 640	-72 070	-9 820	-84 289
Soliditet (%)	86,22	NEG	86,22	NEG
Resultat per aktie, SEK	-0,34	-14,41	-0,50	-16,86
Antal stamaktier i tusental	19 683	5 000	19 683	5 000

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 2018-07-01	545	68 667	-56 887	12 325	9 625	21 950
Utdelning preferensaktier					-591	-591
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-71 946	-71 946	-124	-72 070
Eget kapital 2019-04-30	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-948	-2 066
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-84 165	-84 165	-124	-84 289
Eget kapital 2019-04-30	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Ingående Eget kapital 2019-11-01	2 013	204 767	-141 044	65 736	54 411	120 147
Nyemission	1	-1				-
Utdelning preferensaktier					-178	-178
Periodens resultat			-5 554	-5 554	-1 086	-6 640
Eget kapital 2020-04-30	2 014	204 766	-146 598	60 182	53 147	113 329
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Nyemission	1 469	136 099		137 569		137 569
Utdelning preferensaktier					-473	-473
Aktieägartillskott					3 516	3 516
Ägarförändringar i koncernen			-261	-261	261	-
Periodens resultat			-7 007	-7 007	-2 812	-9 820
Eget kapital 2020-04-30	2 014	204 766	-146 598	60 182	53 147	113 329

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

** 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 2018.04.01–2020.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 20 kronor per preferensaktie serie A.

*** Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2020.03.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 1,625 kronor per preferensaktie

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP I KSEK	NOV 2019- APR 2020	JUL 2018- APR 2019	MAJ 2019- APR 2020	JAN 2018- APR 2019
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-6 659	-22 509	-10 150	-23 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	500	7 700	-4 617	7 710
Erhållen ränta	-	6 736	17	6 999
Erlagd ränta	-42	-118	-166	-7 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 201	-8 191	-14 916	-16 285
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Investeringar i pågående projekt	-1 432	-113 367	-3 005	-113 367
Förändring av kortfristiga fordringar	1 685	-16 238	2 152	-26 159
Förändring av leverantörsskulder	40	149	-86	-79
Förändring av kortfristiga skulder	2 788	30 789	3 241	141 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 119	-106 808	-12 615	-14 766
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	81 979	-	-
Förvärv av koncernföretag	-	29 088	-	29 088
Försäljning av koncernföretag	-	5 060	-	35 748
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-6 687	-5 101	-21 537
Periodens amorteringar från koncernföretag	3 900	14 110	3 900	14 110
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-6 500	-	-6 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 600	123 550	7 701	57 409
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	-
Upptagna lån	1 000	4 952	1 000	61 800
Amortering lån	-	-8 680	-3 000	-93 205
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	8 347	3 516	8 347
Utbetald Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-177	-710	-532	-2 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	823	3 909	983	-25 990
PERIODENS KASSAFLÖDE	-4 896	20 651	-19 333	16 653
Likvida medel vid periodens början	7 706	1 492	22 143	5 490
Likvida medel vid periodens slut	2 810	22 143	2 810	22 143

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2019- APR 2020	JUL 2018- APR 2019	MAJ 2019- APR 2020	JAN 2018- APR 2019
Nettoomsättning	1 000	-	1 000	-
Övriga rörelseintäkter	212	-	212	-
Summa intäkter	1 212	-	1 212	-
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-3 402	-12 604	2 339	-13 419
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-245	-	-245
Rörelseresultat	-2 190	-12 849	3 551	-13 664
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-1 277	-67 525	-1 277	-79 336
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 275	441	11 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	-75	-4 291	-198	-8 439
Resultat efter finansiella poster	-3 539	-75 390	2 517	-90 028
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-3 539	-75 390	2 517	-90 028

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2019- APR 2020	JUL 2018- APR 2019	MAJ 2019- APR 2020	JAN 2018- APR 2019
Periodens resultat	-3 539	-75 390	2 517	-90 028
Periodens totalresultat	-3 539	-75 390	2 517	-90 028

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	2	76 632	71 098
Fordringar hos koncernföretag	3	4 170	106 191
Andelar i intresseföretag		513	-
Summa Finansiella anläggningstillgångar		81 315	177 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		1 704	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	15
Summa omsättningstillgångar		1 704	127
Likvida medel		2 376	2 906
SUMMA TILLGÅNGAR		85 395	180 322
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		71 157	-68 929
Långfristiga skulder	4	13 863	234 683
Kortfristiga skulder		375	14 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 395	180 322

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

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 2018-07-01	545	70 385	5 916	76 846	76 846
Uppskrivningsfond		-70 385		-70 385	-70 385
Periodens resultat			-75 390	-75 390	-75 390
Eget kapital 2019-04-30	545	-	-69 474	-68 929	-68 929
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	70 385	6 856	77 771	77 771
Nyemission	15		14 816	14 831	14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-1 118
Uppskrivningsfond		-70 385		-70 385	-70 385
Periodens resultat			-90 028	-90 028	-90 028
Eget kapital 2019-04-30	545	-	-69 474	-68 929	-68 929
Ingående Eget kapital 2019-11-01	2 013	-	72 683	74 696	74 696
Nyemission	1		-1	-	-
Periodens resultat			-3 539	-3 539	-3 539
Eget kapital 2020-04-30	2 014	-	69 142	71 157	71 157
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	-	-69 474	-68 929	-68 929
Nyemission	1 469		136 099	137 568	137 568
Periodens resultat			2 517	2 517	2 517
Eget kapital 2020-04-30	2 014	-	69 142	71 157	71 157

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

** 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 2018.04.01–2020.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 20 kronor per preferensaktie serie A.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I KSEK	NOV 2019- APR 2020	JUL 2018- APR 2019	MAJ 2019- APR 2020	JAN 2018- APR 2019
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-2 190	-12 849	3 551	-13 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	244	-10 100	244
Erhållen ränta	-	6 736	17	6 999
Erlagd ränta	-42	-117	-164	-5 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 232	-5 986	-6 695	-12 240
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 578	-125	-1 572	-99
Förändring av leverantörsskulder	-5	142	-128	182
Förändring av kortfristiga skulder	171	10 099	171	9 999
Förändring av erhållet förskott	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 644	4 130	-8 225	-2 158
Investeringsverksamheten				
Förvärv av koncernföretag	-	-13 046	-	-13 046
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-	-1 801	-1 986
Periodens lämnade aktieägartillskott	-	-5	-5 484	-5
Periodens amorteringar från koncernföretag	4 900	20 472	17 000	29 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 900	7 421	9 715	14 020
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	-
Upptagna lån	1 000	-	1 000	-
Amortering lån	-	-8 830	-3 020	-10 880
Utbetald utdelning	-	-	-	-1 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000	-8 830	-2 020	-12 744
PERIODENS KASSAFLÖDE	2 256	2 721	-530	-883
Likvida medel vid periodens början	120	185	2 906	3 789
Likvida medel vid periodens slut	2 376	2 906	2 376	2 906

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

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.

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.

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 leasstagare, 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

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

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långivare och räntekostnader är, för Koncernen, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv av mark och utveckling av bostads- och 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 kapitalmarknaden till fast ränta, och i förekommande fall upplåning från kreditinstitut till rörlig ränta. 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 förvärvamark, 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.

Driftsnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att utveckla nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrad vakansgrad eller förändrade driftskostnader för Bolagets fastigheter, 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 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 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 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.

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 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

NOTER

Not 1 Förvaltningsfastigheter

Koncernen har valt att klassificera sina projektbolag som förvaltningsfastigheter då projektbolagen från början helt var påtänkta fastighetsutvecklingsprojekt för förvaltning. Under föregående år avyttrade koncernen två projektbolag och på sikt kan en omklassificering behöva göras till lagerfastigheter. I det kvarvarande projektet Bålsta, är planen efter ingäendet av samarbete med SPG att etappvis avyttra fastigheterna efter färdigställande. Bedömningen är att denna strategi kommer att ge bolaget de bästa förutsättningarna för att dela ut de prognostiserade medel så snart som möjligt till preferensaktieägarna. Förvaltningsfastigheten är värderat till verkligt värde vilket har bedömts till återförsäljningsvärdet på kvarvarande projektbolag.

KONCERN	2020-04-30	2019-04-30
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 481	33 663
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	26 263
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	52
Försäljningar/ utrangeringar	-	-32 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 481	27 481
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde mark	27 481	27 481

KONCERN	2020-04-30	2019-04-30
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	-	5 917
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	78
Försäljningar/utrangeringar	-	-5 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-25
Återförda avskrivningar	-	25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde markanläggningar	-	-

KONCERN	2020-04-30	2019-04-30
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	-	169 199
Försäljningar/ utrangeringar	-	317
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-169 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-252
Återförda avskrivningar	-	252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	-

KONCERN	2020-04-30	2019-04-30
Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	72 203	167 864
Nedsatt köpeskillning	-	-14 000
Årets värdeförändring realiserad	-	-43 048
Årets projektkostnader	4 907	93 361
Årets aktiverade ränta	-	3 614
Försäljningar/ utrangeringar	-	-135 141
Omklassificeringar	-	-447
Utgående redovisat värde	77 110	72 203
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	104 591	99 684
Verkligt värde	104 591	99 684

KONCERN	2020-04-30	2019-04-30
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	-	580
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Ingående avskrivningar	-	-29
Årets avskrivningar	-	-10
Försäljningar/ utrangeringar	-	39
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	-

Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2020-04-30	Bokfört värde 2019-04-30
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	0
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	76 482	70 998
Preservia Bygg AB	100%	100%	1 000	50	-
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	50
Preservia Hälsövägen AB	100%	100%	500	50	50
				76 632	71 098

Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2020-04-30	2019-04-30
Andelar i intressebolag	7 169	156
Koncerninterna fordringar	35	76 537
Övriga långfristiga fordringar	1	-
	7 205	76 693

De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar till Moderbolag i Preservia-koncernen. Lånen löper med marknadsmässig ränta.

MODERBOLAG	2020-04-30	2019-04-30
Koncerninterna fordringar	4 170	106 191
	4 170	106 191

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

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2020-04-30	2019-04-30
Obligationslån	-	226 163
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-	-
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	8 500
Skulder till koncernföretag	3 362	-
Övriga långfristiga skulder	2 000	-
	13 862	234 663

MODERBOLAG	2020-04-30	2019-04-30
Obligationslån	-	226 183
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-	-
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	8 500
Skulder till koncernföretag	3 362	-
Övriga långfristiga skulder	2 000	-
	13 862	234 683

Koncernen har reviderat samtliga koncerninterna mellanhavanden och har baserat på koncernens likviditet gjort bedömningen att samtliga koncerninterna lån ska klassificeras som långfristiga, likaså räntorna som förfaller till betalning på slutförfallodagen. 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 17 juni 2020

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2020-04-30
Delårsrapport för 2020-05-01 – 2020-10-31

31 augusti 2020
30 december 2020

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 17 juni 2020 kl. 18.00 CET



Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm