



PRESERVIA

Bokslutskommuniké

Maj 2022 – December 2022

PRESERVIA HOLDING AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2022 – DECEMBER 2022

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

MAJ 2022 – DECEMBER 2022 (DELÅR)

JÄMFÖRELSEPERIOD MAJ 2021 - DECEMBER 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,1) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,5 (-3,9) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -2,1 (-1,8) MSEK
- Kassaflöde 4,6 (-3,3) MSEK
- Resultat per aktie -1,38 (-1,18) MSEK

MAJ 2022 – DECEMBER 2022 (HELÅR)

JÄMFÖRELSEPERIOD MAJ 2021 - APRIL 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,1) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,5 (-5,2) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -2,1 (-1,8) MSEK
- Kassaflöde 4,6 (-4,3) MSEK
- Resultat per aktie -1,38 (-1,17) SEK

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

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN MAJ 2022 – DECEMBER 2022

- Hela Preservia-koncernen har bytt räkenskapsår från brutet räkenskapsår med bokslutsdatum 04-30 till kalenderår med bokslutsdatum 12-31. Detta görs av praktiska och bokföringsmässiga skäl. En följd av detta är att bolaget under räkenskapsåret valt att inte publicera någon delårsrapport för perioden maj 2022 - oktober 2022, utan istället direkt publicera perioden maj 2022 - december 2022. Bolagsledningen är av uppfattningen att delårsrapporten för perioden maj 2022 - oktober 2022 blir överflödigt med anledning av det ändrade räkenskapsåret. Ändringen av räkenskapsåret medför ett första förkortat räkenskapsår för bolaget som omfattar 2022-05-01 – 2022-12-31. Jämförelsetalen för motsvarande period föregående år har räknats om och uppdaterats i denna rapport. Viss bristande jämförbarhet föreligger dock mellan helåren.
- Preservia förvärvade under Q1 2020 en projektfastighet i Bålsta om 3000 kvm markareal. Syftet med förvärvet var att driva planändring och tillskapa omkring 50 nya byggrätter. Vid tillträdet hade detaljplanen passerat samråd. Dessvärre har planprocessen inte fortskridit som vi önskat och kommunen har bestämt sig för att avsluta detaljplanarbetet. Preservia hade i sitt avtal med säljaren en återköpsklausul som möjliggjorde att återkalla köpet åter vid det fall detaljplanen inte vunnit laga kraft innan Q1 2023. Denna klausul har påkallats under hösten och affären har gått åter.

- Vid årsstämman den 27 oktober 2022 i dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter beslutades att godkänna överlåtelse av bolagets aktier i Preservia Bålsta Holding AB till Preservia Holding AB. Denna transaktion är per dagens datum verkställd. Köpeskillingen för aktierna i Preservia Bålsta Holding uppgick till 24,9 miljoner kronor. Dessutom överlåter Preservia Hyresfastigheter sin fordran på Preservia Bålsta Holding om 61,9 miljoner kronor. Summan av dessa uppgår till 86,8 miljoner kronor vilket är i linje med den oberoende värderingen som bolaget tog fram till årsstämman, gällande värdet av Preservias andel av Bålsta-projektet. Beloppet om 86,8 miljoner kronor är dessutom i enlighet med vad bolaget tidigare kommunicerat avseende förväntad likviditillskott till Preservia. Överlåtelsen sker mot revers och har ingen omedelbar likviditetseffekt för något av bolagen. Likviditet från projektet förväntas under andra halvåret 2023

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

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

VD KOMMENTAR

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

Vid halvårsskiftet meddelade vi en uppskattning om att vårt projekt i Bålsta skulle ge ca 90 msek +/- 10 msek i likviditetstillskott till Preservia. Nu efter att projektet fortlöpt ytterligare kan vi bekräfta detta, med förbehåll för oförutsedda händelser inför färdigställandet och tillträdet med köparen av fastigheterna. Utdelningen från projektbolaget till Preservia om 8 msek som också nämndes vid halvårsskiftet har mottagits under hösten. Uthyrningen har pågått enligt plan och projektet har uppnått 100% uthyrningsgrad. Den första av tre hyresrättsfastigheter är inflyttad. De två kvarvarande hus flyttas in successivt under våren. Kommande likviditetstillskott från projektbolaget till Preservia förväntas ske under andra halvåret 2023.

Projektet i Trelleborg har fortlöpt enligt plan, tack vare en gedigen upphandling och projektering inför byggstart. Kostnaderna har hållits inom budget, förutom räntekostnader för byggkreditivet som pga styrräntehöjningar ungefär fördubblats sedan projektstart. I helheten har dessa dock en mindre effekt och projektet har fortsatt god lönsamhet. Projektet är fullt uthyrt och inflyttning kommer att ske under mars-april.

Frågan om utdelning till preferensaktieägarna kommer att behandlas samt beslutas om på bolagsstämman när slutligt utfall och likviditetseffekt från pågående projekt är känt. I korthet kommer utdelningsfrågan handla om en avvägning mellan att återinvestera tillgänglig likviditet för att skapa framtida värden i bolaget kontra dela ut så mycket som möjligt så snabbt som möjligt till aktieägarna. Preservia är väl positionerade för att ta oss igenom tuffare tider och ser fram emot att nyttja marknadsläget för att göra opportunistiska affärer till attraktiva ingångsvärden.

Stockholm 28 februari 2023

Topias Riuttamäki
VD Preservia Holding AB (publ)

OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)

Preservia Holding AB (publ) har fyra dotterbolag: Preservia Fastigheter AB (559038-5323), Preservia Hyresfastigheter AB (publ) (559001-3875), Preservia Bålsta Holding AB (559173-4040) och Törnaskogen Bostad AB (559376-4391).

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 2022-05-01 – 2022-12-31

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 (0,1) MSEK.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -4,5 (-3,9) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -2,1 (-1,8) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen.

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -0,2 (-5,2) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 6,8 (3,2) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,3 (0,3) MSEK.

Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med de uppskattade kommande inbetalningarna bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 22,0 (17,0) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 7,0 MSEK samt skulder till kreditinstitut på 15,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,3 (1,7) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 15,0 MSEK.

MEDARBETARE

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Nettoomsättning	10	81	-	81
Övriga rörelseintäkter	1	-5	-	-5
Summa intäkter	11	76	-	76
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-3 248	-2 354	-1 054	-2 866
Personalkostnader	-1 246	-1 634	-1 247	-2 431
Avskrivningar och nedskrivningar	-100	36	1 071	1 107
Rörelseresultat	-4 583	-3 876	-1 230	-4 114
Resultat från finansiella poster				
Resultat andelar i intresseföretag	4 114	3 133	215	4 081
Resultat andelar i andra företag	-	-	261	261
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 605	-1 026	-1 231	-1 988
Resultat efter finansiella poster	-2 074	-1 769	-1 985	-1 760
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-2 074	-1 769	-1 985	-1 760
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-2 074	-1 769	-1 985	-1 760
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Periodens resultat	-2 074	-1 769	-1 985	-1 760
Periodens totalresultat	-2 074	-1 769	-1 985	-1 760

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2022-12-31	2021-12-31	2022-04-30
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	2	92 655	95 501	96 449
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 814	1 163	1 535
Summa anläggningstillgångar		94 469	96 664	97 984
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		314	331	288
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		230	68	90
Summa omsättningstillgångar		544	399	378
Likvida medel		6 788	3 173	2 226
SUMMA TILLGÅNGAR		101 801	100 236	100 588
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		79 500	81 565	81 574
Långfristiga skulder	4	22 000	17 000	17 000
Kortfristiga skulder		301	1 671	2 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 801	100 236	100 588

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Resultat före finansiella poster	-4 583	-3 876	-1 230	-4 114
Resultat efter finansiella poster	-2 074	-1 769	-1 985	-1 760
Soliditet (%)	78,09	81,37	81,10	81,10
Resultat per stamaktie, SEK	-1,38	-1,18	-1,32	-1,17
Antal stamaktier i tusental	1 500	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 2021-05-01	667	152 408	-81 166	71 909	11 425	83 334
Ägarförändringar i koncernen			-2 470	-2 470	2 470	-
Periodens resultat			-1 769	-1 769		-1 769
Eget kapital 2021-12-31	667	152 408	-85 405	67 670	13 895	81 565
Ingående Eget kapital 2021-11-01	667	152 408	-82 793	70 282	13 278	83 560
Ägarförändringar i koncernen			-1 853	-1 853	1 853	-
Periodens resultat			-1 985	-1 985		-1 985
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-86 631	66 444	15 130	81 574
Ingående Eget kapital 2021-05-01	667	152 408	-81 165	71 909	11 425	83 334
Ägarförändringar i koncernen			-3 705	-3 705	3 705	-
Periodens resultat			-1 760	-1 760		-1 760
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-86 631	66 444	15 130	81 574
Ingående Eget kapital 2022-05-01	667	152 408	-86 631	66 444	15 130	81 574
Ägarförändringar i koncernen			-2 162	-2 162	2 162	-
Periodens resultat			-2 074	-2 074		-2 074
Eget kapital 2022-12-31	667	152 408	-90 867	62 208	17 292	79 500

* Innehavare av preferensaktier serie A i dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter AB (publ) äger företräde till utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2022.12.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 47,5 kronor per preferensaktie serie A, totalt 21 238 105 kr.

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-4 583	-3 876	-1 230	-4 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Erhållen utdelning	7 907	-	-	-
Erhållen ränta	0	-	-	-
Erlagd ränta	-1 641	-1 116	-1 025	-1 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 683	-4 992	-2 255	-5 956
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Investeringar i pågående projekt	-	-	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-316	-88	-69	-68
Förändring av leverantörsskulder	-176	-45	113	77
Förändring av kortfristiga skulder	-1 350	-22	-14	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-159	-5 147	-2 225	-5 983
Investeringsverksamheten				
Försäljning av koncernföretag	-	-	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-279	-1 160	-1 532	-1 532
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	261	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-279	-1 160	-1 271	-1 271
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	-
Upptagna lån	15 000	5 000	-	5 000
Amortering lån	-10 000	-2 000	-500	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	3 000	-500	3 000
PERIODENS KASSAFLÖDE	4 562	-3 307	-3 996	-4 254
Likvida medel vid periodens början	2 226	6 480	6 222	6 480
Likvida medel vid periodens slut	6 788	3 173	2 226	2 226

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Nettoomsättning	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	-
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-292	-351	-185	-477
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	1 070	1 070
Rörelseresultat	-292	-351	885	593
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-19 491	-	421	421
Resultat andelar i andra företag	-	-	261	261
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35	-91	-236	-326
Resultat efter finansiella poster	-19 818	-442	1 331	949
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-19 818	-442	1 331	949

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Periodens resultat	-19 818	-442	1 331	949
Periodens totalresultat	-19 818	-442	1 331	949

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2022-12-31	2021-12-31	2022-04-30
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	1	103 196	100 000	96 666
Fordringar hos koncernföretag	3	59 785	2 945	6 353
Andelar i intresseföretag	2	550	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 814	1 163	1 535
Summa Finansiella anläggningstillgångar		165 345	104 108	104 554
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		-	-	150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52	-	-
Summa omsättningstillgångar		52	-	150
Likvida medel		92	85	1 115
SUMMA TILLGÅNGAR		165 489	104 193	105 819
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		84 459	102 887	104 277
Långfristiga skulder	4	80 929	-	-
Kortfristiga skulder		101	1 306	1 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 489	104 193	105 819

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 2021-05-01	667	152 408	-49 746	103 329	103 329
Periodens resultat			-442	-442	-442
Eget kapital 2021-12-31	667	152 408	-50 188	102 887	102 887
Ingående Eget kapital 2021-11-01	667	152 408	-50 128	102 946	102 946
Periodens resultat			1 331	1 331	1 331
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-48 798	104 277	104 277
Ingående Eget kapital 2021-05-01	667	152 408	-49 747	103 328	103 328
Periodens resultat			949	949	949
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-48 798	104 277	104 277
Ingående Eget kapital 2022-05-01	667	152 408	-48 798	104 277	104 277
Periodens resultat			-19 818	-19 818	-19 818
Eget kapital 2022-12-31	667	152 408	-68 616	84 459	84 459

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	MAJ 2022- DEC 2022	MAJ 2021- DEC 2021	NOV 2021- APR 2022	MAJ 2021- APR 2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-292	-351	885	593
Erlagd ränta	-72	-81	-	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-364	-432	885	513
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	-52	-	-150	-150
Förändring av kortfristiga skulder	-1 255	-21	-	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 671	-453	735	341
Investeringsverksamheten				
Förvärv av koncernföretag	-	-	-25	-25
Amorteringar från koncernföretag	427	1 250	1 622	1 622
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-829	-1 160	-1 532	-1 532
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	261	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402	90	326	326
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1 050	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 050	-	-	-
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 023	-363	1 061	667
Likvida medel vid periodens början	1 115	448	54	448
Likvida medel vid periodens slut	92	85	1 115	1 115

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen för föregående räkenskapsår förutom vad som framgår nedan.

Företaget har under rapportperioden bytt räkenskapsår, viss bristande jämförbarhet mellan perioderna kan därför förekomma. Den första rapportperioden för det nya räkenskapsåret omfattar 8 månader, jämförelsetalen för delåret har i denna rapport räknats om.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor vilket även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade internvinster elimineras med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Orealiserade förluster elimineras inte till den del förlusten motsvarar ett nedskrivningsbehov på den överlåtna tillgången.

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat och övrigt totalresultat. Detta justeras när så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper. Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernens och dess intresseföretag elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall realiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter IAS 17 *Leasingavtal* och relaterade tolkningar och skall tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Den nya standarden innebär att samtliga leasingavtal för leasagare, både operationella och finansiella leasingavtal, skall redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande 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 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2022-04-30
Preservia Fastigheter AB	100%	100%	500	0	3 859	500
Preservia Hyresastigheter AB (publ) STAM A	100%	99%	5 000 000	0	0	0
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PREF B	100%	100%	12 831	78 300	96 141	96 141
Törnskogen Bostad AB	100%	100%	250	25	-	25
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	24 871	-	-
				103 196	100 000	96 666

Not 2 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2022-04-30
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	92 157	95 003	95 951
Vitale Bostad Holding AB	25%	25%	250	498	498	498
				92 655	95 501	96 449

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2022-04-30
Vitale Bostad Holding AB	25%	25%	250	550	-	-
				550	-	-

Not 3 Långfristiga fordringar

MODERBOLAG	2022-12-31	2021-12-31	2022-04-30
Koncerninterna fordringar	59 785	2 945	6 353
	59 785	2 945	6 353

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2022-12-31	2021-12-31	2022-04-30
Beräknad tilläggsköpeskillning	7 000	7 000	7 000
Skulder till kreditinstitut	15 000	10 000	10 000
	22 000	17 000	17 000

MODERBOLAG	2022-12-31	2021-12-31	2022-04-30
Skulder till koncernbolag	80 929	-	-
	80 929	-	-

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 28 februari 2023

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

Preservia Holding AB (publ)
Org.nr 559206-5972
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

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

28 april 2023
31 augusti 2023

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 28 februari 2023 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm