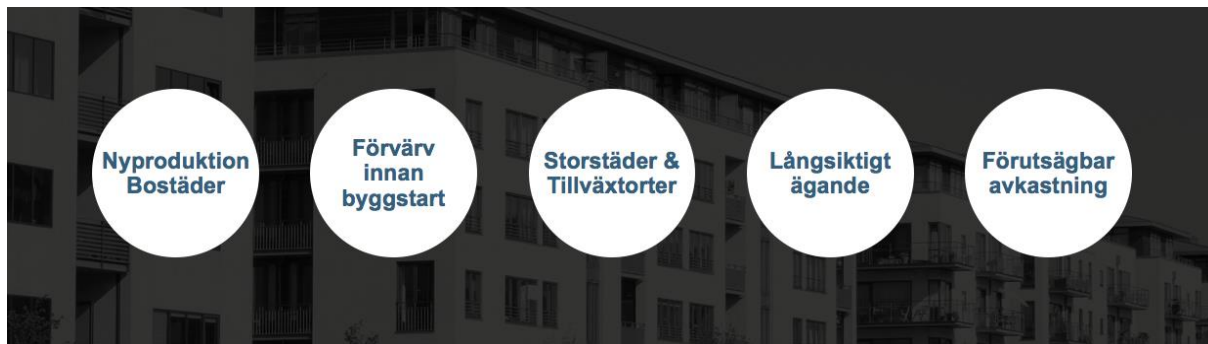




PRESERVIA

# Bokslutskommuniké

Januari – December 2017



## OM PRESERVIA

- Preservia investerar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter. Intäkter genereras genom fastigheternas driftsnetto, avyttring samt i förekommande fall dess värdeökning.
- Preservia investerar primärt i hyresrättsfastigheter och kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.
- Preservia äger tre projektbolag för utveckling av bostäder, som vid färdigställande uppgår till ett marknadsvärde om ca 1,1 miljarder kronor. Portföljen omsluter ca 650 lägenheter uppgående till totalt ca 28 000 kvm bostadsarea under uppförande.
- Preservia fokuserar på nyproduktion av bostäder och förvärvar gärna innan byggstart. Detta medför att Preservia kan vara med och påverka lägenheternas storlek och utformning för att maximera upplevd nytta av varje kvadratmeter lägenhetsyta.
- Geografisk fokus är på storstäder och tillväxtorter, starka regionala städer, gärna universitet- eller högskoleorter. Det finns ett 30-tal kommuner i Sverige som är av intresse för etablering.

## PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

### BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2017

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2016

#### JULI – DECEMBER 2017

- Nettoomsättning för perioden 1,7 (0,04) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,7 (-2,1) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -23,5 (2,6) MSEK
- Kassaflöde 0,7 (-0,2) MSEK
- Resultat per aktie -4,70 (0,53) SEK

#### JANUARI – DECEMBER 2017

- Nettoomsättning för perioden 1,7 (0,04) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -3,1 (-3,2) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -32,6 (-5,2) MSEK
- Kassaflöde 5,1 (-0,2) MSEK
- Resultat per aktie -6,51 (-1,05) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 5 000 000 st och antal preferensaktier 298 807 st.

#### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2017

- Bolagets moderbolag Preservia Fastigheter AB tecknade avtal med Concent Holding AB gällande parternas samtliga mellanhavanden. Som resultat av detta avtal överläter Preservia AB en fordran om 15,9 MSEK till systerbolaget Preservia Hyresfastigheter AB (publ).
- Bolaget har under augusti månad ingått ett samarbete med Scandinavian Property Group gällande Preservia Pendlingen ABs projekt i Bålsta. Bolagen skall tillsammans utveckla 20.000 BTA till 250-300 bostadsrätter.
- I september färdigställde dotterbolaget Preservia Gävlehov AB koncernens första fastighetsprojekt omfattande 180 hyresrätter i Gävle. Hyresgästerna flyttade in från den 1 oktober.
- Bolaget gjorde under året en nyemission av preferensaktier som tillförde bolaget ca 29,8 MSEK före emissionskostnader.

- Bolaget sa upp avtal om likviditetsgaranti för företagsobligation med ISIN SE0006887782 och ticker PREH, noterad på NGM Stockholm. Avtalet upphörde att gälla den 30 december 2017. Anledningen till uppsägningen var att bolaget inte anser att likviditetsgarantin längre behövs.
- Bolaget har omvärderat en extern fordran, vilket påverkar resultatet negativt om 17,5 MSEK.

## VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Den 2 februari 2018 såldes dotterbolaget Preservia Gävlehov AB till Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och Tredje AP-fonden, för 216,2 MSEK. Preservia Gävlehov AB äger en hyresrättsfastighet bestående av 180st lägenheter.
- I samband med avyttringen av Preservia Gävlehov AB, amorterades det i koncernen totalt ca 157 MSEK av projektrelaterade lån till kreditinstitut och investerare.
- Den 16 februari 2018 kallades aktieägarna i Preservia Hyresfastigheter till extra bolagsstämma den 2 mars. Vid bolagsstämman skall det tas beslut om en riktad nyemission av 148 311 preferensaktier till Preservia Fastigheter AB, motsvarande ca 14,8 MSEK i nominellt värde.
- Den 26 februari 2018 antogs detaljplanen för dotterbolaget Preservia Pendlingen AB:s projekt i Bålsta. Projektet genomförs i samarbete med Scandinavian Property Group och omfattar ca 300 bostadsrättslägenheter.

## VD KOMMENTAR

Under hösten 2017 färdigställdes den första etappen av vår fastighet i Gävle. Hyresgäster flyttade in i oktober 2017 och fastigheten såldes i februari 2018 till Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och Tredje AP-fonden. Vi är nöjda med utvecklingen och avyttringen av Preservias första projekt. Trenum tar nu vid för långsiktig förvaltning och ägande, en motpart som vi önskar göra fler affärer med i framtiden. Under 2018 kommer vi fokusera på att utveckla etapp 2 i Gävle, och vi avser göra några mindre förändringar för att förbättra produkten ytterligare. Etapp 2 beräknas vara färdigställd och inflyttningsbar under 2019.

Parallellt med Gävle, har detaljplanarbetet fortskridit avseende vårt projekt i Bålsta. I februari 2018 antogs detaljplanen efter en gedigen arbetsinsats från oss och bra stöd från kompetenta samarbetspartners. Tillsammans med Scandinavian Property Group är nu avsikten att under 2018 byggstarta projektet med fokus på att skapa en attraktiv bostadsrättsprodukt till ett rimligt pris. Trots den rådande oron på den svenska bostadsrättsmarknaden, ser marknadsförutsättningarna goda ut i Bålsta för den typen av produkt som vi planerar att uppföra.

I april 2017 meddelades att samtliga mellanhavanden mellan Preservia Fastigheter-koncernen och Concent skulle regleras i en slutöverenskommelse. Denna överenskommelse skapade förutsättningar för att färdigställa Preservia Fastigheters projektportfölj och realisera de potentiella värdena. Därmed tog Preservia Fastigheter över hela utvecklingsansvaret från Concent och fick möjligheten att knyta nya starka samarbeten kring projekten.

Inför årsbokslutet har vi omvärderat en extern fordran mot Concent Holding som i vår balansräkning var bokförd till 17,5 MSEK. Vi har skrivit ned fordringen vilket påverkar resultatet i bolaget med samma belopp. Nedskrivningen är en direkt påföljd av den ovan nämnda slutöverenskommelsen.

Vi fortsätter att förstärka bolagets balansräkning genom att emittera preferensaktier. Under helåret 2017 emitterades det preferensaktier till ett nominellt värde om ca 29,8 MSEK. Preferensaktierna berättigar till 10% årlig utdelning, utbetald kvartalsvis. Denna emission är en del av vårt långsiktiga mål att skapa en optimal finansiell struktur.

Fokus under 2018 är att fortsätta jobba med finansieringslösningar som skapar förutsättningar för tillväxt samt möjligheter till nya investeringar under de kommande åren. En viktig del i detta arbete är att minska andelen skuldfinansiering samt öka andelen eget kapital.

Stockholm 28 februari 2018

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). Bolaget har tre helägda dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), Preservia Pendlingen AB (org.nr 556833-9203), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500).

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på [www.preservia.se](http://www.preservia.se).

### EKONOMISK INFORMATION

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

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT - ANDRA HALVÅRET 2017

Bolaget har under det andra halvåret 2017 haft en nettoomsättning på 1,7 MSEK. För samma period föregående år redovisades 0,04 MSEK. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under det andra halvåret till -0,7 (-2,1) MSEK. Resultatet efter skatt under andra halvåret uppgick till -23,5 (2,6) MSEK.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT - RÄKENSKAPSÅRET 2017

Bolaget har under räkenskapsåret 2017 haft en nettoomsättning på 1,7 MSEK. Intäkterna består av hyresintäkter från Projektbolaget Preservia Gävlehov AB som i oktober 2017 färdigställde Etapp 1 för inflyttning. För samma period 2016 redovisades 0,04 MSEK i nettoomsättning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -3,1 (-3,2) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -32,6 (-5,2) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av räntekostnader samt ett nedskrivet belopp på en fordran om 17,4 MSEK. Bolaget gjorde bedömningen att ett nedskrivningsbehov fanns på fordringen efter det att bolaget tagit del av rapporter som visar en försämrad ställning för motparten.

### LIKVIDITET OCH FINANSIERING - RÄKENSKAPSÅRET 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten för räkenskapsåret uppgick till -18,5 (-8,1) MSEK. Periodens kassaflöde uppgick till 5,1 (-0,2) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 5,5 (0,4) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,0 (34,6) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 198,4 (176,6) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån 149,7 MSEK. Övriga stora poster är en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag 24,0 MSEK. Koncerninterna lån mot moderbolag och systerbolag klassificeras även dessa som långfristiga. De koncerninterna lånen ses över löpande.

Kortfristiga skulder uppgick till 167,5 (149,4) MSEK där summan främst utgör lån till kreditinstitut på 72,0 MSEK samt obligationslån på 55,0 MSEK som återbetalades 2018-02-09. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 322 MSEK.

### MEDARBETARE

Bolaget har en anställd – Topias Riuttamäki, VD.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2017	JUL-DEC 2016	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Nettoomsättning	1 698	40	1 698	40
Övriga rörelseintäkter	100	-	207	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 798</b>	<b>40</b>	<b>1 905</b>	<b>40</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-2 468	-2 144	-5 001	-3 224
Avskrivningar och nedskrivningar	-17 448	-	-17 448	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18 118</b>	<b>-2 104</b>	<b>-20 544</b>	<b>-3 184</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-504	9 606	2 214	12 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 886	-4 870	-14 239	-14 558
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-23 508</b>	<b>2 632</b>	<b>-32 569</b>	<b>-5 232</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-23 508</b>	<b>2 632</b>	<b>-32 569</b>	<b>-5 232</b>

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2017	JUL-DEC 2016	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Periodens resultat	-23 508	2 632	-32 569	-5 232
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-23 508</b>	<b>2 632</b>	<b>-32 569</b>	<b>-5 232</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	377 223	284 352
Finansiella anläggningstillgångar	3	3 964	25 483
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>381 187</b>	<b>309 835</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		31	34 552
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		40	8 227
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>71</b>	<b>42 779</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>5 490</b>	<b>397</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>386 748</b>	<b>353 011</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>20 842</b>	<b>27 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>198 397</b>	<b>176 637</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>167 509</b>	<b>149 367</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>386 748</b>	<b>353 011</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2017	JUL-DEC 2016	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Resultat före finansiella poster	-18 118	-2 104	-20 544	-3 184
Resultat efter finansiella poster	-23 508	2 632	-32 569	-5 232
Soliditet (%)	5,39%	7,65%	5,39%	7,65%
Resultat per aktie, SEK	-4,70	0,53	-6,51	-1,05
Antal aktier i tusental	5 000	5 000	5 000	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	Minoritetsintresse	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 2016-07-01</b>	<b>500</b>	<b>24 000</b>	<b>-11 776</b>	<b>12 724</b>	<b>-</b>	<b>12 724</b>
Nyemission		977		978	10 950	11 927
Utdelning preferensaktier			-21	-21	-255	-276
Periodens resultat			2 632	2 632		2 632
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 977</b>	<b>-9 165</b>	<b>16 312</b>	<b>10 695</b>	<b>27 007</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>-</b>	<b>16 588</b>
Nyemission		977		978	10 950	11 927
Utdelning preferensaktier			-21	-21	-255	-276
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000		4 000
Periodens resultat			-5 232	-5 232		-5 232
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 977</b>	<b>-9 165</b>	<b>16 312</b>	<b>10 695</b>	<b>27 007</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-07-01</b>	<b>514</b>	<b>45 422</b>	<b>-18 766</b>	<b>27 170</b>	<b>10 339</b>	<b>37 509</b>
Nyemission	16	8 428		8 444		8 444
Utdelning preferensaktier			-1 246	-1 246	-357	-1 603
Periodens resultat			-23 508	-23 508		-23 508
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 850</b>	<b>-43 520</b>	<b>10 860</b>	<b>9 982</b>	<b>20 842</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>24 977</b>	<b>-9 165</b>	<b>16 312</b>	<b>10 695</b>	<b>27 007</b>
Nyemission	30	28 873		28 903		28 903
Utdelning preferensaktier			-1 786	-1 786	-713	-2 499
Periodens resultat			-32 569	-32 569		-32 569
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 850</b>	<b>-43 520</b>	<b>10 860</b>	<b>9 982</b>	<b>20 842</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2017	JUL-DEC 2016	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-18 117	-2 104	-20 544	-3 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17 448	-	17 448	-
Erhållen ränta	6	-	6	-
Erlagd ränta	-9 877	-5 430	-21 146	-12 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-10 540</b>	<b>-7 534</b>	<b>-24 236</b>	<b>-15 728</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	40 655	-4 667	2 178	-4 704
Förändring av leverantörsskulder	50	132	79	-1 421
Förändring av kortfristiga skulder	3 862	-1 061	3 462	13 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>34 027</b>	<b>-13 130</b>	<b>-18 517</b>	<b>-8 058</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-74 990	-32 093	-125 726	-43 446
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	5 000	-	5 000	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-1 810	-	-3 951	-15 100
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	3 501	-	5 106
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-71 800</b>	<b>-28 592</b>	<b>-124 677</b>	<b>-53 440</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	15 854	11 050	29 381	11 050
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	4 000
Upptagna lån	27 150	30 827	127 385	46 637
Amortering lån	-3 325	-315	-6 704	-315
Utbetald Utdelning	-1 253	-75	-1 774	-75
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>38 426</b>	<b>41 487</b>	<b>148 288</b>	<b>61 297</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>652</b>	<b>-235</b>	<b>5 093</b>	<b>-201</b>
Likvida medel vid periodens början	4 838	632	397	598
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 490</b>	<b>397</b>	<b>5 490</b>	<b>397</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2017	JUL-DEC 2016	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Nettoomsättning	-	40	-	40
<b>Summa intäkter</b>	-	40	-	40
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-661	-521	-1 612	-1 564
Avskrivningar och nedskrivningar	-17 448	-	-17 448	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18 109</b>	<b>-481</b>	<b>-19 060</b>	<b>-1 524</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 998	10 777	6 484	13 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 241	-8 539	-19 667	-21 190
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-25 352</b>	<b>1 757</b>	<b>-32 243</b>	<b>-9 033</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-25 352</b>	<b>1 757</b>	<b>-32 243</b>	<b>-9 033</b>

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2017	JUL-DEC 2016	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Periodens resultat	-25 352	1 757	-32 243	-9 033
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-25 352</b>	<b>1 757</b>	<b>-32 243</b>	<b>-9 033</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	2	215 821	215 321
Fordringar hos koncernföretag		51 924	22 581
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>267 745</b>	<b>237 902</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		5 043	77 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	7 657
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 071</b>	<b>85 455</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>3 789</b>	<b>56</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 605</b>	<b>323 413</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>77 771</b>	<b>82 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	3	<b>189 968</b>	<b>173 147</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>8 866</b>	<b>67 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>276 605</b>	<b>323 413</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 2016-07-01</b>	<b>500</b>	<b>24 000</b>	<b>-14 702</b>	<b>9 798</b>	<b>9 798</b>
Nyemission		977		977	977
Utdelning preferensaktier		-21		-21	-21
Uppskrivningsfond			70 385	70 385	70 385
Periodens resultat			1 757	1 757	1 757
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 956</b>	<b>57 440</b>	<b>82 897</b>	<b>82 897</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>16 588</b>
Nyemission		977		977	977
Utdelning preferensaktier		-21		-21	-21
Uppskrivningsfond			70 385	70 385	70 385
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000	4 000
Periodens resultat			-9 033	-9 033	-9 033
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 956</b>	<b>57 440</b>	<b>82 897</b>	<b>82 897</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-07-01</b>	<b>514</b>	<b>45 402</b>	<b>50 009</b>	<b>95 925</b>	<b>95 925</b>
Nyemission	16	8 428		8 444	8 444
Utdelning preferensaktier			-1 246	-1 246	-1 246
Periodens resultat			-25 352	-25 352	-25 352
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 830</b>	<b>23 411</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>24 956</b>	<b>57 440</b>	<b>82 897</b>	<b>82 897</b>
Nyemission	30	28 874		28 904	28 904
Utdelning preferensaktier			-1 786	-1 786	-1 786
Periodens resultat			-32 243	-32 243	-32 243
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 830</b>	<b>23 411</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2017	JUL-DEC 2016	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-18 110	-481	-19 060	-1 524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17 448	-	17 448	-
Erhållen ränta	6	-	6	-
Erlagd ränta	-3 902	-4 116	-9 690	-11 230
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-4 558</b>	<b>-4 597</b>	<b>-11 296</b>	<b>-12 754</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-28	-4 592	33	-13 517
Förändring av leverantörsskulder	-107	30	-48	35
Förändring av kortfristiga skulder	101	-4 872	31	5 706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 592</b>	<b>-14 031</b>	<b>-11 280</b>	<b>-20 530</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	5 000	-	5 000	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-9 715	-	-18 803	-15 100
Periodens lämnade aktieägartillskott	-	-50	-	-50
Periodens amorteringar från koncernföretag	600	3 501	6 899	5 106
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 115</b>	<b>3 451</b>	<b>-6 904</b>	<b>-10 044</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	15 854	500	29 381	500
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	4 000
Upptagna lån	-	9 837	-	25 647
Amortering lån	-3 236	-115	-6 403	-115
Utbetald utdelning	-896	-	-1 060	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 722</b>	<b>10 222</b>	<b>21 918</b>	<b>30 032</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 015</b>	<b>-358</b>	<b>3 737</b>	<b>-542</b>
Likvida medel vid periodens början	775	414	56	598
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 789</b>	<b>56</b>	<b>3 789</b>	<b>56</b>

## 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 2016.

## 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.

## 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. Dessa kostnader är i dagsläget hänförliga till stor del till ett obligationslån med fast ränta. 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 rymms inom beviljade kreditfaciliteter.

#### *Ränterisk*

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kapitalmarknaden till fast ränta. I framtiden kan även upplåning från kreditinstitut till rörlig ränta förekomma. 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 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.

#### *Driftsnetto*

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 fördröjningar 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.

## NYKELTALSDEFINITIONER

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

#### Byggnader mark och byggrätter

KONCERN	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 718	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	29 718
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 718</b>	<b>29 718</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 718</b>	<b>29 718</b>

#### Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter

KONCERN	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 634	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	146 730
Årets projektomkostnader	70 328	99 599
Årets aktiverade ränta	22 543	8 305
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>347 505</b>	<b>254 634</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	377 223	284 352
Verkligt värde	377 223	284 352

### Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde tSEK
<b>Preservia Projekt Gävle AB</b>	100%	98%	500 000	104 523
Org.nr: 559022-7012				
<b>Preservia Pendlingen AB</b>	100%	100%	500	85 242
Org.nr: 556833-9203				
<b>Preservia Hälsövägen AB</b>	100%	100%	500	26 056
Org.nr: 556999-9500				
				<b>215 821</b>

### Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2017-12-31	2016-12-31
Koncerninterna fordringar	3 964	25 483
	<b>3 964</b>	<b>25 483</b>

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

MODERBOLAG	2017-12-31	2016-12-31
Koncerninterna fordringar	51 924	22 581
	<b>51 924</b>	<b>22 581</b>

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

### Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till Koncernbolag	23 260	-
Obligationslån	149 720	153 220
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-2 583	-4 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-12 901	-12 901
Övriga långfristiga skulder	4 000	4 000
	<b>198 397</b>	<b>176 637</b>

MODERBOLAG	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till Koncernbolag	14 831	-
Obligationslån	149 720	149 730
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-2 583	-4 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-12 901	-12 901
Övriga långfristiga skulder	24 975	4 000
	<b>189 968</b>	<b>173 147</b>

*Koncernen har under rapportperioden 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. De koncerninterna skulderna hos moderbolaget består främst av skulder till systerbolaget Preservia AB.*

## 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 2018

Styrelsen

### FÖR YTTRELLIGARE 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 2017  
Delårsrapport för januari - juni 2018

30 april 2018  
31 augusti 2018



**PRESERVIA**

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm