ÅRSREDOVISNING
OCH KONCERNREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens förändring av eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets förändring av eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper och noter	14

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Koncernen
Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling samt förvaltning av mark och fastigheter. Bolaget har en anställd VD, Topias Riuttamäki. Bolagets företagsobligation är noterad på Nordic Groth Market (NGM) med kortnamn PREH.

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

Om Preservia
Preservia äger tre projektbolag för utveckling av hyreslägenheter som vid färdigställande uppgår till ett marknadsvärde om ca 1,3 miljarder kronor. Portföljen omsluter ca 800 lägenheter till totalt ca 34 600 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.
Bolagsstyrningsrapport samt mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på www.preserviahyresfastigheter.se

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2017	2016	2015
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-20 573	-3 184	-1 671
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-32 598	-5 233	-3 912
Balansomslutning, kSEK	386 719	353 011	159 921
Soliditet, % [1]	5,4%	7,7%	10,4%
Medelantal anställda, st	1	0	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Moderbolaget)

	2017	2016	2015
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-1612	-1 524	-1 671
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-32 598	-9 033	-3 912
Balansomslutning, kSEK	276 605	323 413	159 921
Soliditet, % [1]	28,1%	25,6%	10,4%
Medelantal anställda, st	1	0	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Ägarförhållanden
Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB organisationsnummer 559038-5323, som har sitt säte i Stockholm.

Transaktioner med närstående
Transaktioner med delägare och deras närstående som förekommer upphandlas med marknadsmässiga villkor. För närmare information om periodens närståendetransaktioner se not 23.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Riskerna i koncernens verksamhet kan generellt delas in i operationella risker relaterade till affärsverksamheten och risker relaterade till finansverksamheten. Ingen avgörande förändring av väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har skett under året. Den initiala bedömningen är att riskbilden inte påverkas nämnvärt av förvärvet under föregående år.

Miljöinformation som är viktig för bedömningen av bolagets ställning och resultat
Någon tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken bedrivs inte. Koncernens bedömning är att verksamheten inte har någon väsentlig miljöpåverkan. Trots det ses koncenens miljöarbete och miljöpolicy fortlöpande över. Enligt koncernens miljöpolicy ska ett aktivt miljöarbete bedrivas, med syfte att ständigt förbättra miljön på ett ekonomiskt och affärsmässigt försvarbart sätt, med övertygelse om att detta leder till ett attraktivare företag för både medarbete, kunder, leverantörer och aktieägare. Arbetet med miljön är en integrerad del av verksamheten och varje ansvarig chef har det lokala ansvaret för att miljöpolicyn tillämpas.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång
Koncernens moderbolag Preservia Fastigheter AB tecknade under året ett avtal med Concent Holding AB gällande parternas samtliga mellanhavanden. Som resultat av detta avtal överlåter Preservia AB en fordran om 15,9 MSEK till systerbolaget Preservia Hyresfastigheter AB (publ). Effekten av avtalet återspeglades redan i siffrona i årsredovisningen för 2016.

Under augusti månad har Preservia inlett 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 st hyresrätter i Gävle. Hyresgästerna flyttade in från den 1 oktober.

Preservia Hyresfastigheter 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.

I samband med framtagandet av bokslutet har bolaget omvärderat och valt att skriva ner en extern fordran, vilket vilket påverkar resultatet negativt om 17,5 MSEK.

Framtidsutsikter
Preservia Hyresfastigheter driver för tillfället arbetet med detaljplan i Bålsta och utvecklingen av etapp 2 i Gävle. Rörande Huddinge-projektet är framtiden mer osäker, men vi jobbar för att få möjlighet att fullfölja även det projektet. Byggnationen av etapp 2 i Gävle påbörjas under våren 2018 med färdigställande under 2019. I samband med den genomförda försäljningen av etapp 2 i Gävle, kommer vi mer aktivt att utvärdera nya projektförvärv till portföljen. Ett viktigt fokusområde 2018 kommer att vara att skapa en långsiktigt optimal finansiell struktur. Detta ska ge förutsättningar för en stabil tillväxt samt möjligheter till nya investeringar under de kommande åren.

Förslag till behandling av förlust (SEK)
Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	11 034 725
Preferensaktieutdelning	-1 785 880
Årets resultat	-32 243 388
	-22 994 543

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	-22 994 543
	-22 994 543

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (kSEK)	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	1 698	40
Övriga rörelseintäkter		207	-
Rörelsens intäkter m.m.		**1 905**	**40**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-1 412	-
Övriga externa kostnader	7	-2 644	-2 211
Personalkostnader	8	-945	-265
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	9	-29	-
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-17 448	-
			-
Övriga rörelsekostnader		-	-748
Rörelseresultat		**-20 573**	**-3 184**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	-	901
Finansiella intäkter	11	2 214	11 609
Finansiella kostnader	12	-14 239	-14 559
Resultat efter finansiella poster		**-32 598**	**-5 233**
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-32 598**	**-5 233**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)		
Årets resultat	**-32 598**	**-5 233**
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**-32 598**	**-5 233**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-32 598	-5 233
ÅRETS TOTALRESULTAT 2)	**-32 598**	**-5 233**

2) Inget övrigt totalresultat finns att fördela mellan moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande

Resultat per aktie och aktiedata			
Medelantal aktier, st 1)	19	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK 1)	19	-6,52	-1,05

1) Inga potentiella aktier som ger upphov till utspädningseffekt finns i koncernen. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB har per bokslutsdatum registrerade preferensaktier där minoritetsägarna endast har rätt till utdelning på investerat kapital med en årlig ränta om 6,5% som utbetalas per kvartal.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	14	551	-
Förvaltningsfastigheter	14	376 643	284 352
Summa materiella anläggningstillgångar		**377 194**	**284 352**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		3 964	25 483
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 964**	**25 483**
Summa anläggningstillgångar		**381 158**	**309 835**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		31	-
Fordran hos koncernföretag		-	1 484
Övriga fordringar	16	-	33 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	40	8 227
		71	**42 779**
Likvida medel	18	5 490	397
Summa omsättningstillgångar		**5 561**	**43 176**
SUMMA TILLGÅNGAR		**386 719**	**353 011**

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		530	500
Övrigt tillskjutet kapital		42 899	24 000
Pågående nyemission		-	978
Annat Eget kapital, inklusive årets resultat		-32 598	-9 166
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**10 831**	**16 312**
Innehav utan bestämmande inflytande		9 982	10 695
Summa eget kapital		**20 813**	**27 007**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	198 397	176 637
Summa långfristiga skulder		**198 397**	**176 637**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	147 975	17 300
Leverantörsskulder		1 025	56 345
Skulder till koncernföretag		-	75 066
Övriga kortfristiga skulder		5 091	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	13 418	302
Summa kortfristiga skulder		**167 509**	**149 367**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**386 719**	**353 011**

Tillhörande noter är en integrerad del av koncernens bokslut.

KONCERNENS
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget Kapital inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2016	**500**	**20 000**	**-3 912**	**-**	**16 588**
Årets resultat			-5 233		-5 233
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission		978		10 950	11 928
Utdelning			-21	-255	-276
Erhållna aktieägartillskott		4 000			4 000
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**4 978**	**-21**	**10 695**	**15 652**
Utgående eget kapital per 31 december 2016	**500**	**24 978**	**-9 166**	**10 695**	**27 007**
Ingående eget kapital per 1 januari 2017	**500**	**24 978**	**-9 166**	**10 695**	**27 007**
Årets resultat			-32 598		-32 598
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	30	28 873			28 903
Erhållna aktieägartillskott					-
Utdelning preferensaktier			-1 786	-713	-2 499
Summa transaktioner med aktieägare	**30**	**28 873**	**-1 786**	**-713**	**26 404**
Utgående eget kapital per 31 december 2017	**530**	**53 851**	**-43 550**	**9 982**	**20 813**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)	**Not**	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-20 573	-3 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	17 477	-
		-3 096	-3 184
Erhållen ränta m.m.		6	-
Erlagd ränta m.m.		-21 146	-12 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-24 236**	**-15 728**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 178	-4 704
Ökning(+)/Minskning(–) av leverantörsskulder		79	-1 421
Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder		3 462	13 795
Ökning(+)/Minskning(–) av ehållet förskott		5 000	-
Summa förändring i rörelsekapitalet		**10 719**	**7 670**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-13 517**	**-8 058**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15	-125 726	-43 446
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-3 952	-15 100
Periodens amorteringar från koncernföretag		-	5 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-129 678**	**-53 440**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		29 381	11 050
Erhållna aktieägartillskott		-	4 000
Upptagna lån		127 385	46 637
Amortering lån		-6 704	-315
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande		-1 774	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**148 288**	**61 297**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**5 093**	**-201**
Likvida medel vid årets början		397	598
Likvida medel vid årets slut	19	**5 490**	**397**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (kSEK)	**Not**	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	-	40
		-	-
Rörelsens intäkter m.m.		-	40
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-708	-1 299
Personalkostnader	8	-904	-265
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-17 448	-
Rörelseresultat		**-19 060**	**-1 524**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	-	901
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	6 484	12 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-19 667	-21 191
Resultat efter finansiella poster		**-32 243**	**-9 033**
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-32 243**	**-9 033**

TOTALRESULTAT (kSEK)		
Årets resultat	**-32 243**	**-9 033**
Årets övrigt totalresultat	**-**	**-**
Årets totalresultat	**-32 243**	**-9 033**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	215 821	215 321
Fordringar hos koncernföretag		56 967	22 581
Summa finansiella anläggningstillgångar		**272 788**	**237 902**
Summa anläggningstillgångar		**272 788**	**237 902**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	16	-	46 349
Övriga fordringar	16	-	31 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	28	7 657
		28	**85 455**
Kassa och bank	18	**3 789**	**56**
Summa omsättningstillgångar		**3 817**	**85 511**
SUMMA TILLGÅNGAR		**276 605**	**323 413**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		530	500
Pågående nyemission		-	978
Uppskrivningsfond		70 385	70 385
		70 915	**71 863**
Fritt eget kapital			
Erhållna aktieägartillskott		-	24 000
Balanserat resultat		39 099	-3 933
Årets resultat		-32 243	-9 033
		6 856	**11 034**
Summa eget kapital		**77 771**	**82 897**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		147 137	145 147
Skulder till koncernföretag		14 831	-
Övriga långfristiga skulder		28 000	28 000
Summa långfristiga skulder	20	**189 968**	**173 147**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	49
Skulder till koncernföretag		-	67 131
Övriga kortfristiga skulder		5 039	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 826	110
		8 866	**67 369**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**276 605**	**323 413**

MODERBOLAGETS
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	**Övrigt bundet kapital**	**Uppskrivnings fond**	**Balanserade vinstmedel**	**Årets resultat**	**Summa Eget kapital**
Ingående eget kapital per 1 januari 2016	**500**	**-**	**-**	**20 000**	**-3 912**	**16 588**
Omföring enligt vinstdisposition				-3 912	3 912	-
Årets resultat					-9 033	-9 033
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare				**-3 912**	**-5 121**	**-9 033**
Transaktioner med aktieägare:						
Nyemission		978				978
Uppskrivningsfond			70 385			70 385
Utdelning				-21		-21
Erhållna aktieägartillskott				4 000		4 000
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**978**	**70 385**	**3 979**	**-**	**75 342**
Utgående eget kapital per 31 december 2016	**500**	**978**	**70 385**	**20 067**	**-9 033**	**82 897**
Ingående eget kapital per 1 januari 2017	**500**	**978**	**70 385**	**20 067**	**-9 033**	**82 897**
Omföring enligt vinstdisposition				-9 033	9 033	-
Årets resultat					-32 243	-32 243
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare	**-**	**-**	**-**	**-9 033**	**-23 210**	**-32 243**
Transaktioner med aktieägare:						
Pågående Nyemission	30	-978		29 851		28 903
Utdelning				-1 786		-1 786
Summa transaktioner med aktieägare	**30**	**-978**	**-**	**28 065**	**-**	**27 117**
Utgående eget kapital per 31 december 2017	**530**	**-**	**70 385**	**39 099**	**-32 243**	**77 771**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)	**Not**	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-19 060	-1 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	17 448	-
		-1 612	-1 524
Erhållen ränta		6	-
Erlagd ränta		-9 690	-11 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-11 296**	**-12 754**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar		33	-13 517
Ökning(+)/Minskning(–) av leverantörsskulder		-48	35
Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder		31	5 706
Ökning(+)/Minskning(–) av ehållet förskott		5 000	-
Summa förändring i rörelsekapitalet		**5 016**	**-7 776**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-6 280**	**-20 530**
Investeringsverksamheten			
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-18 803	-15 100
Periodens lämnade aktieägartillskott		-	-50
Periodens amorteringar från koncernföretag		6 899	5 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-11 904**	**-10 044**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		29 381	500
Erhållna aktieägartillskott		-	4 000
Upptagna lån		-	25 647
Amortering lån		-6 403	-115
Utbetald utdelning		-1 060	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**21 918**	**30 032**
Årets kassaflöde		**3 734**	**-542**
Likvida medel vid årets början		56	598
Likvida medel vid årets slut		**3 789**	**56**

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

NOTER TILL KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Not 1 Allmän information

Preservia Hyresfastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är; Vasagatan 7, 111 20 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören har den 30 april 2018 godkänt denna koncern- och årsredovisning för utfärdande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Grund för rapporternas upprättande

Alla belopp uttrycks i KSEK där ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Funktionell valuta för koncernen inkluderat moderföretag och samtliga svenska dotterföretag är svenska kronor, SEK. Resultaträkningen är uppställd i kostnadsslag. Samtliga tillgångar, avsättningar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, om inget annat anges.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att ledningen 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 antaganden. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Förändringar i uppskattningarna redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar vid varje balansdag i den utsträckning det är sannolikt att de komer att utnyttjas under kommande perioder. Detta bygger på uppskattningar om framtida lönsamhet. Om dessa uppskattningar ändras kan det medföra minskade uppskjutna skattefordringar under kommande perioder för tillgångar som för närvarande redovisas i koncernens balansräkning.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål beskrivs i not 4.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte tillämpats

Förekommande nya eller ändrade IFRS som träder i kraft först under kommande räkenskapsår har inte tillämpats i förtid vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder
IFRS 15 medför nya krav redovisning av intäkter och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktsrelaterade tolkningar. Den nya standarden inför en kontrollbaserad redovisningsmodell för intäkterna och ger mer detaljerad vägledning inom många områden som tidigare inte framgått av gällande IFRS, bland annat om hur man redovisar överenskommelser med flera prestationsåtaganden, rörlig prissättning, kundens returrätt, återköpsrätt mot leverantör, och andra vanliga villkor. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Styrelse och VD har för avsikt att tillämpa standarden retroaktivt och redovisa den sammanlagda effekten av den första tillämpningen av denna standard som en justering av den ingående balansen för balanserade vinstmedel för det räkenskapsår som omfattar den första tillämpningsdagen. Enligt denna standard kommer IFRS 15 endast att tillämpas på avtal som inte är avslutade per 1 januari 2018. Utvärdering av effekterna på Preservia Hyresfastigheters redovisning har gjorts. IFRS 15 förväntas inte få någon väsentlig påverkan på företagets resultat- eller balansräkning, men kommer att föranleda mer omfattande upplysningar.

IFRS 9 Finansiella instrument
Den nya standarden för finansiella instrument (IFRS 9) innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny "förväntad kreditförlust" modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning. IFRS 9 tillämpas för räkenskapsår som börjas den 1 januari 2018 eller senare. Koncernens bedömning är att införandet av IFRS 9 främst kommer att kunna påverka koncernens finansiella ställning och resultat utifrån eventuellt behov av att förändra nedskrivningsmodellen avseende finansiella fordringar (kundfordringar), för att uppfylla kraven enligt IFRS 9 om förväntade kreditförluster och framåtblickande makroekonomiska faktorer. Effekterna av IFRS 9 har beräknats och bedömts som försumbara för Preservia Hyresfastigheters redovisning.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

IFRS 16 Leasing
IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasing och ska tillämpas from 1 januari 2019. Samtliga leasingavtal, det vill säga inte som idag endast finansiella leasingavtal, ska enligt de nya reglerna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande leasingskuld. Detta innebär att vissa nyckeltal kommer att påverkas. Bolaget har påbörjat en analys för att bedöma effekterna av det nya regelverket.

Koncernredovisning
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Konsolideringsmetod
Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelse-förvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar och skulder. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden redovisas skillnaden som goodwill. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen, inklusive villkorad köpeskilling. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – det vill säga förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intäktsredovisning
Under året har koncernen främst haft intäkter som avser hyresintäkter från förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Finansiella kostnader består av räntekostnader på obligationslån samt finansiella kostnader. Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Aktuell och uppskjuten skatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Koncernen är för närvarande endast verksam i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark innefattar huvudsakligen bygg och markrätter. Byggnader och mark redovisas till omvärderat belopp, baserat på regelbundna värderingar som utförs åtminstone vart tredje år av externa och oberoende värderingsmän, minskat med de avskrivningar av byggnader som gjorts därefter. De ackumulerade avskrivningarna vid tidpunkten för omvärderingen elimineras mot tillgångens uppskrivna anskaffningsvärde, varefter nettobeloppet utgör tillgångens omvärderade belopp. Alla andra materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. I anskaffningsvärdet kan också ingå överföringar från eget kapital av eventuella vinster/förluster från kassaflödessäkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, hänförliga till inköp i utländsk valuta av materiella anläggningstillgångar.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Ökning av redovisat värde som uppkommer vid omvärdering av byggnader och mark förs till Reserver i eget kapital. Minskningar som utjämnar tidigare ökningar av samma tillgång belastar Reserver. Alla övriga minskningar resultatförs. Årligen överförs skillnaden mellan avskrivningen baserad på tillgångens redovisade omvärderade belopp (kostnadsförd avskrivning) och avskrivning som baseras på ursprungligt anskaffningsvärde, från Reserver till Balanserade vinstmedel.

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Avskrivningar baseras på historiska anskaffningsvärden och den bedömda nyttjandeperioden.
Inga avskrivningar görs på mark och byggrätter.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs genast ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkt och redovisat värde och redovisas i resultaträkningen.

Nedskrivningar (exklusive finansiella tillgångar)
Tillgångar som är föremål för avskrivningar prövas för ett eventuellt nedskrivningsbehov när det har inträffat händelser eller när det finns omständigheter som tyder på att återvinningsvärdet inte uppgår till minst det redovisade värdet. Nedskrivning sker med det belopp med vilket redovisat värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nyttjandevärde är nuvärdet av de uppskattade framtida kassaflödena. Beräkningen av nyttjandevärdet grundas på antaganden och bedömningar. De mest väsentliga antagandena avser den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling, ianspråkstagandet av operativt sysselsatt kapital samt den relevanta WACC (Weighted Average Cost of Capital), vilken används för att diskontera de framtida kassaflödena. För nedskrivningsbedömningen har tillgångar allokerats till den lägsta nivå för vilken det föreligger identifierbara kassaflöden (KGE).

Tidigare redovisade nedskrivningar återförs endast om det har skett en förändring avseende de antaganden som utgjorde grunden för att fastställa återvinningsvärdet i samband med att nedskrivningen skedde. Om så är fallet så sker en återföring i syfte att öka det redovisade värdet av den nedskrivna tillgången till dess återvinningsvärde. En återföring av en tidigare nedskrivning sker med ett belopp som gör att det nya redovisade värdet inte överstiger vad som skulle ha utgjort det redovisade värdet (efter avskrivning) om nedskrivningen inte hade ägt rum. Nedskrivning avseende goodwill återförs aldrig.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan räntebärande fordringar, övriga fordringar, kundfordringar samt likvida medel. Koncernens banktillgodohavanden består av koncernkonto som förvaltas av moderföretaget. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.
En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:
Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av instrumenten vid den första redovisningen och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Koncernen har instrument i följande kategorier:

(a) Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Kassa och bank i balansräkningen. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

(b) Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:
Koncernens leverantörsskulder och låneskulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och låneskulder klassificeras i kategorin övriga finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Låneskulder klassificeras som övriga finansiella skulder vilket innebär att de redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Nedskrivningar finansiella instrument
En reservering för värdeminskning av fordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reservering för sannolika osäkra fordringar görs utifrån en individuell bedömning av varje motpart baserat på betalningsförmåga, förväntad framtida risk samt värdet på erhållen säkerhet Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. När en fordran inte kan drivas in, skrivs den bort mot värdeminsknings- kontot för fordringar. Nedskrivningar redovisas som externa kostnader i resultaträkningen. Återvinning av belopp som tidigare har skrivits bort reducerar externa kostnaderna i resultaträkningen.

Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.
Utnyttjade checkräkningskrediter redovisas som upplåning bland Kortfristiga skulder i balansräkningen.

Leverantörsskulder och andra skulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas löpande till verkligt värde. Värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som orealiserade värdeförändringar. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Vidare redovisas även sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter. Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförbara vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevs kostnader och lånekostnader. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta.

Likvida medel
I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

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.

Avsättningar
Klassificering m.m.
Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning
Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Leasing
Moderbolaget redovisar operationell leasing som en rörelsekostnad i den period som leasingen avser.

Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering

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 ryms 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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

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 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 fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsetts krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

Beroende av nyckelpersoner

Bolagets och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Ledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

(a) Bedömning av osäkra fordringar
Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

(b) Bedömning av ekonomisk nyttjandeperiod
Ledningen granskar periodiskt att de ekonomiska nyttjandeperioderna för immateriella och materiella anläggningstillgångar är korrekta. Granskningen utgår från tillgångarnas aktuella skick, den period som de förväntas fortsätta vara ekonomiskt förmånliga för koncernen, information om tidigare tillgångar av samma art samt utvecklingen i branschen. Eventuella förändringar i den ekonomiska nyttjandeperioden för egendom och utrustning redovisas framåtriktat i resultatet.

(c) Nedskrivningsprövning övriga tillgångar
Ledningen granskar de redovisade värdena på sina tillgångar för att avgöra om det finns några indikationer på att dessa tillgångar behöver skrivas ned. När dessa bedömningar görs allokeras tillgångar som inte genererar eget kassaflöde till en lämplig kassagenererande enhet. Ledningen ska göra vissa antaganden vid värdering av tillgångarna, inklusive tidpunkt och värde för kassaflöden som ska genereras genom tillgångarna. Det uppskattade framtida kassaflödet baseras på rimliga antaganden vilka representerar ledningens bästa uppskattning av de ekonomiska förutsättningar som kommer att föreligga under tillgångens återstående livslängd, och baseras på senaste finansiella plan som godkänts av ledningen. På grund av denna subjektivitet kommer dessa uppskattningar sannolikt att avvika från framtida faktiska verksamhetsresultat och kassaflöden, och alla sådana avvikelser kan medföra en nedskrivning under kommande perioder.

Not 5 Rörelsesegment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernledningens rapportering för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut utförs på koncernnivå respektive bolagsnivå. Ingen annan indelning görs idag.Preservia uppfyller kraven för sammanslagning till ett segment enligt IFRS 8 punkt 12, då:

a) Alla bolagen har likartade ekonomiska egenskaper.
b) Alla bolagen säljer samma tjänster d.v.s. projektering och förvaltning av fastigheter.
c) Alla bolagen säljer sina tjänster på likartat sätt. Vi arbetar i huvudsak med 3 typer av uppdrag: resursuppdrag, projektåtagande och förvaltningsåtaganden.
d) Alla bolagen kan arbeta mot alla kundkategorier.

Ingen kund står för 10 % eller mer av koncernens omsättning.
Rapportering uppdelat på segment ingår därför inte i koncernens finansiella rapporter.

Not 6 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m.

	Moderbolaget	
	2017	**2016**
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	0%	0%

Not 7 Ersättningar till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
Ersättningar till revisorerna	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Grant Thornton Sweden AB				
- Revisionsuppdraget	163	92	67	92
- Skatterådgivning	40	-	-	-
Summa	**203**	**92**	**67**	**92**

Med revisionsuppdraget avses arvode för den lagstadgade revisionen, d.v.s. sådant arbete som varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Personalkostnader

	2017		**2016**	
	Medelantal anställda	**Varav män**	**Medelantal anställda**	**Varav män**
Moderbolaget:				
Sverige	1	1	0	0
Totalt i moderbolaget	1	1	0	0
Koncernen totalt	**1**	**1**	**0**	**0**

	Löner och ersättningar	**Soc kostn (varav pens.)**	**Löner och ersättningar**	**Soc kostn (varav pens.)**
Moderbolaget	688	216	202	63
Summa	**688**	**216**	**202**	**63**
		(0)		**(0)**

Ersättningar till ledande befattningshavare
Inga styrelsearvoden utgår i bolaget utan utbetalas i moderföretaget Preservia Fastigheter AB.
Till Verkställande direktören utgår grundlön enligt avtal.

Avtal om avgångsvederlag
För Ledande befattningshavare gäller normalt tre månaders uppsägningstid oavsett om den sker på den anställdes eller företagets initiativ. Avgångsvederlag tillämpas inte.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Preservia ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet för att genomföra strategin och uppnå de uppsatta finansiella och kvalitativa målen i Bolagets affärsplan. Marknadsmässighet ska vara den övergripande principen för lön och annan ersättning inom Preservia. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara förenlig med och främja en sund och effektiv riskhantering och inte uppmuntra till ett överdrivet risktagande eller motverka Preserviass långsiktiga intressen. Ersättningen skall revideras årligen.

Upplysning om löner och andra ersättningar	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Styrelse och VD plus ledande befattningshavare	688	202	688	202
Summa	**688**	**202**	**688**	**202**

År 2017		Styrelse-arvode	Grundlön	Fakturerat arvode	Pension	Övrig ersättning	Summa
Peder Raneke	Ordförande	-	-	-	-	-	-
Topias Riuttamäki	VD	-	688	-	-	-	688
David Madeling	Ledamot	-	-	-	-	-	-
Summa styrelse		-	688	-	-	-	688
Summa		**-**	**688**	**-**	**-**	**-**	**688**

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
Varav kvinnor	(0)	(0)	(0)	(0)

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Avskrivning byggnadsinventarier	-29	-	-	-
Summa avskrivningar	**-29**	**-**	**-**	**-**
Nedskrivning korfristig fordran Concent Holding AB (publ)	-17 448	-	17 448	-
Summa nedskrivningar	**-17 448**	**-**	**17 448**	**-**
Summa av- och nedskrivningar	**-17 477**	**-**	**17 448**	**-**

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Realisationsresultat vid försäljning	-	901	-	901
Summa	**-**	**901**	**-**	**901**

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Övriga ränteintäkter	6	10 099	703	10 099
Ränteintäkter koncernföretag	2 208	1 510	5 781	2 682
Summa	**2 214**	**11 609**	**6 484**	**12 781**

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	-9 268	-12 390	-15 305	-19 327
Räntekostnader koncern	-4 971	-2 169	-4 362	-1 864
Summa	**-14 239**	**-14 559**	**-19 667**	**-21 191**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	**-**	**-**	**-**	**-**

Avstämning årets skattekostnad					
Redovisat resultat före skatt		-32 598	-5 233	-32 243	-9 033
Skatt enligt gällande svensk skattesats:	22,0%	7 172	1 151	7 093	1 987
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-3 842	-5	-3 840	-
Avdragsgilla kostnader som ej resultatförts		-209	209	-	-
Koncernmässig aktivering som ej skatteberäknats		2 565	1 827	-	-
Ej utnyttjat underskottsavdrag som ej värderas		-5 686	-3 182	-3 253	-1 987
Redovisad skatt (effektiv skatt 0% (0%))		**-**	**-**	**-**	**-**

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22 % Koncernen har skattemässigt outnyttjade underkottsavdrag där uppskjuten skattefordran ej redovisats i balansräkningen. De samlade underskotten uppgår till 47 048 (18 482) och skatteeffekten på dessa uppgår ackumulerat till 10 351 (4 066) varav 883 (883) är koncernspärrade till 2021.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mark	**2017-12-31**	**2016-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	29 718	-	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	29 718	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	3 945	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**33 663**	**29 718**	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-**	**-**	-	-
Utgående redovisat värde mark	**33 663**	**29 718**	-	-

Markanläggningar	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	5 917	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 917**	**-**	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-74	-	-	-
Återförda avskrivningar	74	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-**	**-**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde markanläggningar	**5 917**	**-**	**-**	**-**

Byggnader	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	169 199	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**169 199**	**-**	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-756	-	-	-
Återförda avskrivningar	756	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-**	**-**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	**169 199**	**-**	**-**	**-**

Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 634	-	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	146 730	-	-
Årets projektomkostnader	81 211	99 599	-	-
Årets aktiverade ränta	11 660	8 305	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Valutaomräkning	-	-	-	-
Omklassificeringar	-179 641	-	-	-
Utgående redovisat värde	**167 864**	**254 634**		
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	**376 643**	**284 352**		
Verkligt värde	380 000	284 352	-	-

Byggnadsinventarier	Koncernen 2017-12-31	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2017-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	580	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**580**	**-**	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-29	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29**	**-**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	**551**	**-**	**-**	**-**

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215 321	0
Överförd ersättning genom kvittning	-	109 026
Kapitaltillskott	500	0
Aktieägartillskott i perioden	-	335
Ökat värde genom uppskrivningsfond	-	69 059
Tilläggsköpeskilling	-	36 901
Utgående planenligt restvärde	**215 821**	**215 321**

Direkt ägda företag	Röst	Kapital	Antal	Bokfört värde	
Företags namn	**andel %**	**andel %**	**andelar**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Preservia Projekt Gävle AB 1)	98%	100%	500 000	104 523	104 523
Preservia Pendlingen AB	100%	100%	500	85 242	85 042
Preservia Hälsovägen AB	100%	100%	500	26 056	25 756
				215 821	215 321

1) I Prerservia Projekt Gävle AB finns 109 500 st utställda preferensaktie med 2% rösträtt.

Direkt ägda företag	Organisations-			Årets	Eget
Företags namn	**nummer**	**Säte**	**Land**	**resultat**	**kapital**
Preservia Projekt Gävle AB	559022-7012	Stockholm	Sverige	-7 843	1 621
Preservia Pendlingen AB	556833-9203	Stockholm	Sverige	-198	61
Preservia Hälsovägen AB	556999-9500	Stockholm	Sverige	-253	98

Alla tre dotterbolag förvärvades 2016-03-31. Preservia Projekt Gävle AB bestående av 360 lägenheter med en boarea om 13600 kvm där produktionen och markarbetet påbörjades i slutet av kvartal 2 två 2016. Etapp ett av byggnationen avslutades under det sista kvartalet 2017 då även inflytt av hyresgäster påbörjades. Preservia Pendlingen AB bestående av 270 lägenheter med en boarea om 13900 kvm med beräknad byggstart under H1/2018. Preservia Hälsovägen AB bestående av boarea om 13900 kvm med beräknad byggstart under H1/2018.

Not 16 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Concent Holding AB (publ)	-	30 972	-	30 972
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	-	886	-	477
Fordringar dotterföretag *)	-	-	-	46 349
Övriga fordringar	-	1 210	-	-
Summa	**-**	**33 068**	**-**	**77 798**

*) Fordringar på dotterföretag har under 2017 setts över och dels reglerats samt omklassificerats till långfristiga.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringar	12	207	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	7 909	-	7 596
Övriga poster	28	111	28	61
Summa	**40**	**8 227**	**28**	**7 657**

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	**2016-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Kassa och bank	5 390	347	3 739	6
Spärrade bankmedel	100	50	50	50
Summa	**5 490**	**397**	**3 789**	**56**

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital
Per 31 december 2017 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 000 000 aktier. Kvotvärde per aktie uppår till 100 SEK, varje aktie motsvarar 1 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 31 december 2017, respektive 31 december 2016.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser kapital som är tillskjutet från ägarna, här ingår även eventuell överkurs som betalas i samband med emissioner. Emissionskostnader redovisas mot övrigt tillskjutet kapital.

Preferensaktier
Bolagets preferensaktier ska äga företräde framför stamaktie till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar. Den årliga utdelningen uppgår till 10 kr per preferensaktie och betalas ut per kvartal senast tio dagar efter avslutat kvartal. För de fall då bolagets utdelningsbara medel understiger 10 kr per aktie så ska beloppen ackumuleras och läggas till följande års rätt till Löpande preferens. Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie innan 2022-01-01, efter detta datum sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie.

Balanserat resultat inklusive årets resultat
I balanserat resultat inklusive årets resultat inkluderas vinster och förluster i moderbolag och dess dotterföretag.

Förslag till vinstdisposition (kSEK) - Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	11 034 725
Preferensaktieutdelning	-1 785 880
Årets resultat	-32 243 388
	-22 994 543

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	-22 994 543
	-22 994 543

I övrigt hänvisas till rapport om förändring av eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Not 20 Långfristiga räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga	**2017-12-31**	**2016-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Obligationslån	149 720	153 220	149 720	149 730
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-2 583	-4 583	-2 583	-4 583
Beräknad tilläggsköpeskilling	24 000	24 000	24 000	24 000
Skulder till koncernföretag	23 260	-	14 831	-
Övriga långfristiga skulder	4 000	4 000	4 000	4 000
Summa	**198 397**	**176 637**	**189 968**	**173 147**

Moderbolagets obligationslån löper med 7,5 % årlig ränta och utbetalas kvartalsvis tills förfallodatum. Dotterbolagets obligationslån löper med 11% årlig ränta och räntan förfaller till betalning vid förfallodatumet på obligationen. Dotterbolagets obligationslån löstes under februari 2018 och klassificeras därför som kortfristig i årsredovisningen 2017.

Kortfristiga				
Obligationslån	55 000	-	-	-
Erik Penser Bank	65 500	-	-	-
Kronan	-	4 800	-	-
Remium	-	12 500	-	-
Brygglån	20 975	-	-	-
Direktlån investerare	6 500	-	-	-
Summa	**147 975**	**17 300**	**-**	**-**
Summa	**346 372**	**193 937**	**189 968**	**173 147**

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av ovanstående skulder, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

	Koncernen		**Moderbolaget**	
Löptid	**2017-12-31**	**2016-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
< 1 år	157 476	29 538	-	11 230
1-5 år	222 651	167 258	211 141	163 768
Summa	**380 127**	**196 796**	**211 141**	**174 998**

Inga skulder förfaller senare än fem år. Koncernen har inga lån med rörliga räntor.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2017-12-31	**2016-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Personalrelaterade poster	-	30	-	30
Upplupen revisionskostnad	140	192	100	-
Upplupna utgiftsräntor	11 150	60	-	60
Upplupen utdelning	926	-	747	-
Övriga periodiseringsposter	1 202	20	2 979	20
Summa	**13 418**	**302**	**3 826**	**110**

Not 21 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

		Koncernen		**Moderbolaget**	
		2017-12-31	**2016-12-31**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ställda säkerheter:					
Övriga ställda säkerheter	Fastighetsinteckningar	120 000	70 000	-	-
	Pantsatta dotterbolagsaktier	12 700	9 021	-	-
Eventualförpliktelser		Inga	Inga	Inga	Inga
Summa		**132 700**	**79 021**	**-**	**-**

Samtliga ställda säkerheter släpptes i samband med försäljningen av projektbolaget Trenum Gävlehov AB under februari 2018.

Not 22 Uppgift om moderföretag

Preservia Hyresfastigheter AB är ett helägt dotterföretag till Preservia Fastigheter AB, org nr 559038-5323, med säte i Stockholm och som upprättar koncernårsredovisning för den största koncern som Preservia Hyresfastigheter AB ingår i som dotterföretag.

Not 23 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia Hyresfastigheter har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med Bolaget 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 Bolaget. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

Not 24 Händelser efter balansdagen

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 180 st lägenheter. I samband med avyttringen av bolaget 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 som ägde rum den 2 mars. Vid bolagsstämman togs 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.

Preservia Hyresfastigheter säljer genom ett dotterbolag per dagens datum ett hyresrättsprojekt, som omfattar 156 st lägenheter beläget i Gävle, till ett värde om 220 MSEK. Köparen är Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och Tredje AP-fonden och är samma köpare som köpte Etapp 1 i Gävle. Tillträde är planerat till augusti 2018.

Stockholm 2018-04-30

Peder Raneke	Topias Riuttamäki	David Madeling
Styrelseordförande	Verkställande direktör	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-30

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor

Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Preservia Hyresfastigheter AB (Publ)
Org.nr. 559001-3875

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Förvaltningsfastigheter - värdering/existens av pågående fastighetsprojekt och avslutade

Balansposten i koncernen uppgår till 376,6 mkr vilket utgör 97 % av balansomslutningen. Förvaltningsfastigheterna redovisas löpande till verkligt värde där värderingen baseras på bedömda marknadsvärden. Eftersom balansposten är väsentlig och värderingen baseras på antaganden om fastigheternas framtida kassaflöden har vi ansett detta vara ett särskilt betydelsefullt område. Information om förvaltningsfastigheterna lämnas i not 14.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av rutiner och kontroller gällande hanteringen av de pågående fastighetsprojekten. Granskning har även skett av redovisade anskaffningsvärden mot avtal samt av underlagen till gjorda värderingar.

Aktier i dotterbolag - värdering

Balansposten i moderbolaget uppgår till 215 mkr och utgör 78 % av balansomslutningen. Värderingen av aktierna är beroende av värderingen av de olika fastighetsprojekten som respektive dotterbolag innehar och som baseras på betydande antaganden om den framtida ekonomiska utvecklingen varför vi bedömt detta vara ett särskilt betydelsefullt område. Information om aktier i dotterbolag lämnas i not 15.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av underlagen till ledningens bedömning av dotterbolagens framtida utveckling. Granskning har även skett av ledningens ställningstaganden gällande förekomst av indikationer på att aktierna kan ha minskat i värde.

Villkorad köpeskilling

Balansposten i koncernen och moderbolaget uppgår till 24 mkr. Värderingen av den villkorade köpeskillingen är beroende av slutbesiktning godkänts för de olika projektbolagen.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av underlagen till beräkningen av den villkorade skulden.

Fortsatt finansiering

Koncernen är i en utvecklingsfas och är beroende av ytterligare finansiering för att kunna fortsätta sin verksamhet. Möjligheterna till finansiering är centralt för den fortsatta driften och för hur redovisningen ska upprättas och därför bedöms detta område vara ett särskilt betydelsefullt område i revisionen. Beskrivningen av ledningens bedömning av möjligheterna till fortsatt finansiering finns i årsredovisningen på sid 2-3 och i not 24.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av de underlag som ligger till grund för upprättad budget och likviditetsprognoser. Granskning har även skett av avtalade finansieringslösningar och av att det finns möjligheter att utnyttja dem.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 april 2018

Elizabeth Falk

Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd