



PRESERVIA

# Delårsrapport

Maj 2021 – Oktober 2021

## PRESERVIA HOLDING AB (publ)

### DELÅRSRAPPORT MAJ 2021 – OKTOBER 2021

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

#### MAJ 2021 – OKTOBER 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,9 (-3,5) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 0,2 (-8,4) MSEK
- Kassaflöde -0,3 (-1,7) MSEK
- Resultat per stamaktie 0,15 (-5,58) SEK

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

#### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN MAJ 2021 – OKTOBER 2021

- Koncernen har inte haft några väsentliga händelser under perioden.

#### VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Koncernen har inte haft några väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

## VD KOMMENTAR

Senaste halvåret har präglats av speciella marknadsförutsättningar. Till följd av Coronapandemin har det uppstått utmaningar med den globala leverantörskedjan inom byggbranschen. Detta i sin tur har lett till en ovanligt kraftig ökning av priser på byggmaterial. Samtidigt är det osäkert hur denna kostnadsinflation kan räknas hem på intäktsidan när fastigheterna färdigställs.

I vårt projekt i Trelleborg har vi drabbats av denna marknadssituation i vår upphandling av byggentreprenad. Vi har under året förhandlat med ca 20 olika aktörer för att uppnå önskad projektbudget. Vi kan äntligen säga att vi är i slutskedet av upphandlingen för en bra helhetslösning. Vissa avtal redan har tecknats och hela paketet hoppas vi att ha klart inom några veckor. Byggstart planeras till Q1/2022.

Det är glädjande att berätta att BRF Stationslunden 1, den första etappen i projektet i Bålsta är klart och inflyttat per idag den 15.12.2021. För den andra etappen är inflyttningen planerad till slutet av Q1/2022. Då kommer projektbolaget, där Preservia äger 58%, få ett likviditetstillskott, och vår förhoppning är att projektbolaget kommer att kunna lämna en utdelning under 2022. Utdelningsbelopp och tidpunkt är avhängigt projektets kassaflöde, byggkreditivets villkor och framdriften av projektets hyresrättsdel. Byggnationen av samtliga hyresrätter pågår enligt plan. Uthyrningen av den första etappen påbörjas under Q1/2022, med planerad inflyttning from Q2/2022.

Intressebolaget Preservia Utvecklings fastighet i Bålsta har tyvärr fått utmaningar gällande detaljplaneringen. Håbo kommuns kommunstyrelse beslutade under hösten att inte förlänga planuppdraget. Vi utvärderar olika alternativ framåt, med ett eventuellt nytt planuppdrag, eller nyttja återköpsklausulen med säljaren.

Framåt kommer vi att fortsätta vårda och realisera värdet i Bålsta samt bevaka marknaden för nya projekt och affärsmöjligheter utifrån rådande premisser. För detta har vi anställt en analytiker som arbetar heltid med att identifiera affärsmöjligheter och ha löpande kontakt med marknaden.

Stockholm 15 december 2021

Topias Riuttamäki  
VD Preservia Holding AB (publ)

## OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)

Preservia Holding AB (publ) har två dotterbolag: Preservia Fastigheter AB (559038-5323) och Preservia Hyresfastigheter AB (publ) (559001-3875).

Preservia Holding är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkterna genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter

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

## EKONOMISK INFORMATION

Preservia Holding AB (publ) registrerades 22 maj 2019. Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fastighetsbolag samt förvaltning av lös och fast egendom.

## KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2021-05-01 – 2021-10-31

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -2,9 (-3,5) MSEK och består till största del av löpande förvaltningskostnader för koncernen. Resultatet efter skatt uppgick till 0,2 (-8,4) MSEK. Periodens positiva resultat består av resultat från andelar i intresseföretag.

## KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2021-05-01 – 2021-10-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -3,8 (-3,3) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 6,2 (2,6) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,3 (3,9) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 17,5 (8,5) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs i stora drag av skulder till kreditinstitut på 10,0 MSEK samt en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 7,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 1,7 (4,4) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 11,7 MSEK.

## MEDARBETARE

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

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK                                   | MAJ 2021-<br>OKT 2021 | MAJ 2020-<br>OKT 2020 | MAJ 2020-<br>APR 2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Övriga rörelseintäkter                          | 76                    | 76                    | 223                   |
| <b>Summa intäkter</b>                           | <b>76</b>             | <b>76</b>             | <b>223</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |                       |                       |                       |
| Övriga externa kostnader                        | -1 812                | -2 969                | -4 602                |
| Personalkostnader                               | -1 184                | -636                  | -1 634                |
| Avskrivningar och nedskrivningar                | 36                    | -3 267                | -3 169                |
| <b>Rörelseresultat</b>                          | <b>-2 884</b>         | <b>-6 796</b>         | <b>-9 182</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |                       |                       |                       |
| Resultat från andelar i koncernföretag          | -                     | -                     | -21                   |
| Resultat andelar i intresseföretag              | 3 866                 | -1 304                | -2 094                |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | -                     | -                     | 1                     |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter       | -                     | 28                    | 47                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      | -757                  | -302                  | -491                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        | <b>225</b>            | <b>-8 374</b>         | <b>-11 740</b>        |
| Skatt   | -                     | -                     | -                     |
| <b>Periodens resultat</b>                       | <b>225</b>            | <b>-8 374</b>         | <b>-11 740</b>        |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare      | 225                   | -8 374                | -11 740               |
| Innehav utan bestämmande inflytande             | -                     | -                     | -                     |

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK                  | MAJ 2021-<br>OKT 2021 | MAJ 2020-<br>OKT 2020 | MAJ 2020-<br>APR 2021 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Periodens resultat             | 225                   | -8 374                | -11 740               |
| <b>Periodens totalresultat</b> | <b>225</b>            | <b>-8 374</b>         | <b>-11 740</b>        |

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK                              | NOT | 2021-10-31     | 2020-10-31    | 2021-04-30    |
|--|-----|----------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                          |     |                |               |               |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>   |     |                |               |               |
| Andelar i intressebolag                    | 2   | 96 234         | 93 158        | 92 368        |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav     |     | 3              | -             | 3             |
| Andra långfristiga fordringar              |     | -              | 1             | -             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>         |     | <b>96 237</b>  | <b>93 159</b> | <b>92 371</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>               |     |                |               |               |
| Kortfristiga fordringar                    |     | 310            | 3 906         | 271           |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter |     | -              | -             | 40            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>         |     | <b>310</b>     | <b>3 906</b>  | <b>311</b>    |
| <b>Likvida medel</b>                       |     | <b>6 222</b>   | <b>2 576</b>  | <b>6 480</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                    |     | <b>102 769</b> | <b>99 641</b> | <b>99 162</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            |     |                |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                        |     | <b>83 560</b>  | <b>86 700</b> | <b>83 334</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                | 3   | <b>17 500</b>  | <b>8 500</b>  | <b>12 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                |     | <b>1 709</b>   | <b>4 441</b>  | <b>3 828</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>      |     | <b>102 769</b> | <b>99 641</b> | <b>99 162</b> |

## KONCERNENS NYCKELTAL

| BELOPP i kSEK                     | MAJ 2021-<br>OKT 2021 | MAJ 2020-<br>OKT 2020 | MAJ 2020-<br>APR 2021 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Resultat före finansiella poster  | -2 884                | -6 796                | -9 182                |
| Resultat efter finansiella poster | 225                   | -8 374                | -11 740               |
| Soliditet (%)                     | 81,31%                | 87,01%                | 84,04%                |
| Resultat per aktie, SEK           | 0,15                  | -5,58                 | -7,83                 |
| Antal aktier i tusental           | 1 500                 | 1 500                 | 1 500                 |

\*Resultat per aktie har justerats med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK                           | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | EK hänförligt till moderföretagets aktieägare | Minoritets-intresse | Totalt Eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|--|---|---------------------|---------------------|
| <b>Ingående Eget kapital 2020-05-01</b> | <b>667</b>   | <b>152 408</b>             | <b>-67 339</b>                             | <b>85 736</b>                                 | <b>32 075</b>       | <b>117 811</b>      |
| Ägarförändringar i koncernen            |              |                            | -234                                       | -234  | -22 503             | -22 737             |
| Periodens resultat                      |              |                            | -8 374                                     | -8 374  |                     | -8 374              |
| <b>Eget kapital 2020-10-31</b>          | <b>667</b>   | <b>152 408</b>             | <b>-75 947</b>                             | <b>77 128</b>                                 | <b>9 572</b>        | <b>86 700</b>       |
| <b>Ingående Eget kapital 2020-05-01</b> | <b>667</b>   | <b>152 408</b>             | <b>-67 339</b>                             | <b>85 736</b>                                 | <b>32 075</b>       | <b>117 811</b>      |
| Ägarförändringar i koncernen            |              |                            | -2 087                                     | -2 087  | -20 650             | -22 737             |
| Periodens resultat                      |              |                            | -11 740                                    | -11 740                                       |                     | -11 740             |
| <b>Eget kapital 2021-04-30</b>          | <b>667</b>   | <b>152 408</b>             | <b>81 166</b>                              | <b>71 909</b>                                 | <b>11 425</b>       | <b>83 334</b>       |
| <b>Ingående Eget kapital 2021-05-01</b> | <b>667</b>   | <b>152 408</b>             | <b>-81 166</b>                             | <b>71 909</b>                                 | <b>11 425</b>       | <b>83 334</b>       |
| Ägarförändringar i koncernen            |              |                            | -1 852                                     | -1 852  | 1 852               | -                   |
| Periodens resultat                      |              |                            | 225  | 225   |                     | 225                 |
| <b>Eget kapital 2021-10-31</b>          | <b>667</b>   | <b>152 408</b>             | <b>-82 793</b>                             | <b>70 282</b>                                 | <b>13 278</b>       | <b>83 560</b>       |

\* Bolaget noterades under 2020 och lämnade sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror för jämförelsetalen specificeras i denna rapport.

\*\* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2021.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 35 kronor per preferensaktie serie A.

\*\*\* Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2021.10.31. Vid bolagsstämma i Preservia Projekt Gävle AB den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning och är vid rapportens avlämnande pågående.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

| BELOPP i kSEK   | MAJ 2021-<br>OKT 2021 | MAJ 2020-<br>OKT 2020 | MAJ 2020-<br>APR 2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                       |                       |                       |
| Resultat före finansiella poster  | -2 884                | -6 796                | -9 182                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | -                     | 3 267                 | 3 267                 |
| Erhållen ränta  | -                     | 20                    | 47                    |
| Erlagd ränta  | -817                  | -1                    | -329                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-3 701</b>         | <b>-3 510</b>         | <b>-6 197</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                       |                       |                       |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | 1                     | 303                   | 3 892                 |
| Förändring av leverantörsskulder  | -37                   | 97                    | 45                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  | -21                   | -177                  | -99                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-3 758</b>         | <b>-3 286</b>         | <b>-3 838</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                       |                       |                       |
| Försäljning av koncernföretag   | -                     | -31                   | -52                   |
| Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar                          | -                     | -                     | 2                     |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 | -                     | -                     | -3                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-</b>              | <b>-31</b>            | <b>-53</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                       |                       |                       |
| Upptagna lån  | 5 000                 | 1 650                 | 6 650                 |
| Amortering lån  | -1 500                | -                     | -2 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>3 500</b>          | <b>1 650</b>          | <b>4 650</b>          |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-258</b>           | <b>-1 667</b>         | <b>2 238</b>          |
| Likvida medel vid periodens början  | 6 480                 | 4 242                 | 4 242                 |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>6 222</b>          | <b>2 576</b>          | <b>6 480</b>          |



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK                              | MAJ 2021-<br>OKT 2021 | MAJ 2020-<br>OKT 2020 | MAJ 2020-<br>APR 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsättning                            | -                     | -                     | -                     |
| Övriga rörelseintäkter                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Summa intäkter</b>                      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |                       |                       |                       |
| Övriga externa kostnader                   | -291                  | -340                  | -545                  |
| Avskrivningar och nedskrivningar           | -                     | -                     | -                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-291</b>           | <b>-340</b>           | <b>-545</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                       |                       |                       |
| Resultat från andelar i koncernföretag     | -                     | -                     | 3 820                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -91                   | -                     | -                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-382</b>           | <b>-340</b>           | <b>3 275</b>          |
| Skatt                                      | -                     | -                     | -                     |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>-382</b>           | <b>-340</b>           | <b>3 275</b>          |

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK                  | MAJ 2021-<br>OKT 2021 | MAJ 2020-<br>OKT 2020 | MAJ 2020-<br>APR 2021 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Periodens resultat             | -382                  | -340                  | 3 275                 |
| <b>Periodens totalresultat</b> | <b>-382</b>           | <b>-340</b>           | <b>3 275</b>          |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I KSEK                                  | NOT | 2021-10-31     | 2020-10-31     | 2021-04-30     |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |                |
| Andelar i koncernföretag                       | 1   | 100 000        | 100 000        | 100 000        |
| Fordringar hos koncernföretag                  |     | 4 195          | -              | 4 195          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |     | 3              | -              | 3              |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>104 198</b> | <b>100 000</b> | <b>104 198</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | -              | -              | -              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Likvida medel</b>                           |     | <b>54</b>      | <b>464</b>     | <b>448</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>104 253</b> | <b>100 464</b> | <b>104 646</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |     |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                            |     | <b>102 946</b> | <b>99 713</b>  | <b>103 328</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    | 3   | <b>-</b>       | <b>700</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     | <b>1 307</b>   | <b>51</b>      | <b>1 318</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |     | <b>104 253</b> | <b>100 464</b> | <b>104 646</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 2020-05-01</b> | <b>667</b>   | <b>152 407</b>             | <b>-53 021</b>                             | <b>100 053</b>                                | <b>100 053</b>      |
| Nyemission                              |              |                            |  |   | -                   |
| Periodens resultat                      |              |                            | -340                                       | -340  | -340                |
| <b>Eget kapital 2020-10-31</b>          | <b>667</b>   | <b>152 407</b>             | <b>-53 361</b>                             | <b>99 713</b>                                 | <b>99 713</b>       |
| <b>Ingående Eget kapital 2020-05-01</b> | <b>667</b>   | <b>152 407</b>             | <b>-53 021</b>                             | <b>100 053</b>                                | <b>100 053</b>      |
| Periodens resultat                      |              |                            | 3 275                                      | 3 275   | 3 275               |
| <b>Eget kapital 2021-04-30</b>          | <b>667</b>   | <b>152 407</b>             | <b>-49 746</b>                             | <b>103 328</b>                                | <b>103 328</b>      |
| <b>Ingående Eget kapital 2021-05-01</b> | <b>667</b>   | <b>152 407</b>             | <b>-49 746</b>                             | <b>103 328</b>                                | <b>103 328</b>      |
| Periodens resultat                      |              |                            | -382                                       | -382  | -382                |
| <b>Eget kapital 2021-10-31</b>          | <b>667</b>   | <b>152 408</b>             | <b>-50 128</b>                             | <b>102 946</b>                                | <b>102 946</b>      |

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

| BELOPP i kSEK   | MAJ 2021-<br>OKT 2021 | MAJ 2020-<br>OKT 2020 | MAJ 2020-<br>APR 2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                       |                       |                       |
| Resultat före finansiella poster  | -291                  | -340                  | -545                  |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | -                     | -                     | -                     |
| Erlagd ränta  | -81                   | -                     | -                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-372</b>           | <b>-340</b>           | <b>-545</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                       |                       |                       |
| Förändring av kortfristiga fordringar   | -                     | 16                    | 16                    |
| Förändring av leverantörsskulder  | -                     | -                     | -                     |
| Förändring av kortfristiga skulder  | -22                   | -6                    | 14                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-394</b>           | <b>-330</b>           | <b>-515</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                       |                       |                       |
| Förvärv av koncernföretag   | -                     | -                     | -3                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-3</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                       |                       |                       |
| Upptagna lån  | -                     | 700                   | 871                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-</b>              | <b>700</b>            | <b>871</b>            |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-394</b>           | <b>370</b>            | <b>353</b>            |
| Likvida medel vid periodens början  | 448                   | 95                    | 95                    |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>54</b>             | <b>464</b>            | <b>448</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 för föregående räkenskapsår förutom vad som framgår nedan.

## 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 företagens identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill testas årligen för att

identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

#### *Intresseföretag*

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

#### *IFRS 16 Leasingavtal*

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter IAS 17 *Leasingavtal* och relaterade tolkningar och skall tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Den nya standarden innebär att samtliga leasingavtal för leasagare, både operationella och finansiella leasingavtal, skall redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande leasingskuld. För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader. Styrelsen har gått igenom och utvärderat koncernens leasingavtal och kommit fram till att det bara finns ett väsentligt sådant som avser kontorslokaler hos 7A Sevena AB. Kontraktet omfattar en månadskostnad om 24 000 kronor med en uppsägningstid på 3 månader. Styrelsen har gjort bedömningen att även om man affärsmässigt tänker sig att förlänga avtalet löpande i 3-5 år så blir slutsatsen att detta ändå inte utgör några väsentliga belopp i koncernen varvid man inte har justerat för någon nyttjanderättstillgång/leasingskuld i koncernredovisningen.

## KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## RISKER

### Finansiella risker

#### *Likviditetsrisk*

Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar. Bolaget hanterar risken genom att löpande prognosticera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

#### *Finansieringsrisk*

Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering. Bolaget hanterar risken genom att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Därtill håller bolaget kontinuerligt en dialog med nuvarande och påtänkta kommande kreditgivare.

#### *Ränterisk*

Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Inför varje finansiering vägs risken för ränteförändring in i kalkylen.

#### *Kreditrisk*

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

## Operativa risker

### *Makroekonomiska faktorer*

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

### *Konkurrens*

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

### *Kommersiell risk*

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva mark, utveckla nyproducerade bostads- och hyresrättsfastigheter, samt i framtiden även äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya projekt. Då intäkter primärt genereras vid avyttring av färdigställda projekt föreligger en risk att Bolaget förvärvar mark och påbörjar projekt som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad i hyresrättsprojekt, låg försäljningsgrad i bostadsrättsprojekt eller att köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

### *Geografiska risker*

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

### *Beroende av lagar, tillstånd och beslut*

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dess regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyringar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsetts krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

### *Beroende av nyckelpersoner*

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

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för finansiell skuld.

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av tillgängliga tillgodohavanden hos bank och tillgodohavanden hos värdepappersdepå.

## AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

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

## RESULTAT PER AKTIE

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

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

## NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Resultat per aktie kronor

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



## NOTER

### Not 1 Andelar i koncernföretag

| MODERBOLAG                                    | Kapitalandel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört värde  |                |                |
|---|--------------|---------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|   |              |                     |                  | 2021-10-31     | 2020-10-31     | 2021-04-30     |
| Preservia Fastigheter AB                      | 100%         | 100%                | 500              | 3 859          | 100 000        | 3 859          |
| Preservia Hyresastigheter AB<br>(publ) STAM A | 100%         | 99%                 | 5 000 000        | 0              | -              | 0              |
| Preservia Hyresastigheter AB<br>(publ) PREF B | 100%         | 100%                | 12 831           | 96 141         | -              | 96 141         |
|   |              |                     |                  | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> | <b>100 000</b> |

### Not 2 Andelar i intresseföretag

| KONCERN                   | Kapitalandel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört värde |               |               |
|---------------------------|--------------|---------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
|                           |              |                     |                  | 2021-10-31    | 2020-10-31    | 2021-04-30    |
| SP Group Bostad Bålsta AB | 58%          | 58%                 | 69 150           | 95 736        | 92 641        | 91 873        |
| Preservia Utveckling AB   | 25%          | 25%                 | 250              | 498           | 517           | 495           |
|                           |              |                     |                  | <b>96 234</b> | <b>93 158</b> | <b>92 368</b> |

### Not 3 Långfristiga skulder

| KONCERN                       | 2021-10-31    | 2020-10-31   | 2021-04-30    |
|-------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Beräknad tilläggsköpeskilling | 7 000         | 8 500        | 7 000         |
| Skulder till kreditinstitut   | 10 000        | -            | 5 000         |
| Övriga långfristiga skulder   | 500           | -            | -             |
|                               | <b>17 500</b> | <b>8 500</b> | <b>12 000</b> |

| MODERBOLAG                  | 2021-10-31 | 2020-10-31 | 2021-04-30 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|
| Skulder till koncernföretag | -          | 700        | -          |
|                             | <b>-</b>   | <b>700</b> | <b>-</b>   |

### Not 4 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia-koncernen har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med bolagen som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren. Bolaget har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående till bolagen. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia och närstående under räkenskapsåret.

## ÖVRIG INFORMATION

### GRANSKNING

Denna rapport 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 15 december 2021

Styrelsen

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

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

### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för perioden 2021-11-01 – 2022-04-30  
Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30  
Delårsrapport för perioden 2022-05-01 – 2022-10-31

15 juni 2022  
31 augusti 2022  
15 december 2022

Denna information är sådan information som Preservia Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 december 2021 kl. 17.30 CET.



**PRESERVIA**

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm