

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 - 2019-04-30

för

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens förändring av eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändring av eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2019-04-30.

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. Byggtreprenad upphandlas från externa samarbetspartners. 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 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. Koncernen har idag ca 500 bostäder under produktion i Gävle och Bålsta där projektet i Gävle är i sin slutfast och projektet i Bålsta står redo att påbörjas i samarbete med Scandinavian Property Group som har det operativa ansvaret för byggnationen.

Bolagsstyrningsrapport samt mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på www.preserviahyresfastigheter.se

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2018/2019	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kSEK	1 072	1 698		
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-23 274	-20 573	-3 184	-1 671
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-84 289	-32 598	-5 233	-3 912
Balansomslutning, kSEK	232 014	386 719	353 011	159 921
Soliditet, % ¹⁾	-7,5%	5,4%	7,7%	10,4%
Medelantal anställda, st	1	1	0	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Moderbolaget)

	2018/2019	2017	2016	2015
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-13 664	-1 612	-1 524	-1 671
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-90 028	-32 598	-9 033	-3 912
Balansomslutning, kSEK	180 322	276 605	323 413	159 921
Soliditet, % ¹⁾	-38,2%	28,1%	25,6%	10,4%
Medelantal anställda, st	1	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 25.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i koncernens verksamhet kan generellt delas in i operationella risker relaterade till affärsverksamheten och risker relaterade till finansverksamheten.

Under räkenskapsåret har bolaget konkret fått uppleva dessa operationella och finansiella risker. Riskerna har aktualiserats för att projektplanerna och finansieringsplanerna inte alltid har gått att synkronisera med varandra. När en obligation löper över en viss period är det helt oberoende om projekten blir klara under perioden. I bolagets verksamhet genereras intäkterna främst genom avyttring av projekt, därmed kan det uppstå behov av att förlänga finansieringen i de fall där projekten tar längre tid än planerat. Det kan även uppstå behov av att refinansiera eller omförhandla finansieringsvillkor om marknaden eller projekten inte utvecklas enligt prognos.

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 koncernens miljöarbete och miljöpolicy fortlopande 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 miljöpolicyen tillämpas.

Väsentliga händelser under året**Projektbolag**

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 Preservia Gävlehov AB, amorterades det i koncernen totalt ca 157 MSEK av projektrelaterade lån till kreditinstitut och investerare. Några månader senare, 16 juli, tillträdde samma köpare projektbolaget Gävlehov Etapp 2 med ett hyresrättsprojekt om 156 bostäder i Gävle till ett värde om 220 MSEK. Preservia Hyresfastigheter AB kommer fortsätta ansvara för utvecklingen av projektet fram till färdigställande i slutet av 2019. Projektbolagen såldes till en koncernmässig förlust om 19 330 Tkr.

I slutet på februari 2018 antogs detaljplanen för dotterbolaget Preservia Pendlingen AB:s projekt i Bålsta. Detaljplanen vann laga kraft under mars 2019. Kort efter detta tillträdde bolaget den byggrätt som medger ca 300 bostäder i Bålsta. Projektet genomförs i samarbete med Scandinavian Property Group. I samband med tillträdet av marken omstrukturerades äganderätten till projektbolaget Pendlingen där SP Group Bostad Bålsta står som ny ägare. I det nyttillkomna projektbolaget Bostad Bålsta äger Preservia Hyresfastigheter ca 58% av aktierna.

Den 14 mars 2018 beslöt Kommunstyrelsen i Huddinge kommun att inte godkänna en förlängning av ramavtalet mellan Concent Holding och Huddinge kommun avseende del av fastigheten Grantorp 5:3. Den tidigare planen för Preservia och Concent att samarbeta kring Huddinge-projektet blir därmed inte av. Preservia drabbas av beslutet genom att den handpenning som Preservia erlagt till Concent för projektet, samt framtida avkastning från projektet, går förlorade. Preservia kommer att vidta alla möjliga åtgärder för att minimera den eventuella ekonomiska skadan. Preservia Hyresfastigheter har valt att skriva ner aktierna i Preservia Hälsovägen AB (Huddinge-projektbolaget) till 1 kr, vilket har en negativ effekt om 11,6 MSEK på koncernnivå. Förlusten av Huddinge-projektet medför en minskning av bolagets slutbetalningar till Concent avseende tidigare förvärvade projekt i Gävle och Bålsta. Denna slutbetalning minskar från 24 MSEK till 8,5 MSEK.

Fordringshavarmöte

Under juni månad genomförde bolaget ett fordringshavarmöte för innehavare av bolagets företagsobligation i syfte att ändra obligationsvillkoren. Följande villkorsändringar som föreslogs av bolaget godkändes av fordringsägarna den 28 juni 2018:

Preservia AB's företagsobligation med ISIN SE0008014088, uppgående till nominellt belopp om 81 MSEK överläts till Preservia Hyresfastigheter AB. Ändringen trädde i kraft 24 september 2018 och är därefter noterad med Preservia Hyresfastigheter AB som emittent. Cirka 30 procent av obligationslånen konverteras till stamaktier Serie B i Preservia Hyresfastigheter AB. Resterande del av lånet ges bättre säkerhet i form av aktiepant i Bålsta-projektet. Obligationslånet förlängs med 2+2 år och det beslutades att ingen ränta ska utgå. Liknande förfarande föreslogs till obligationsinnehavarna i Preservia ABs (publ) obligationslån. Investerares säkerhet motsvarande 70 procent av de tidigare icke-säkerställda obligationslånen, samt ca 30 procent av de tidigare obligationslånen konverteras till aktier i Preservia Hyresfastigheter AB motsvarande ca 75 procent av bolaget och ca 23 procent av rösterna. Preservia Fastigheter AB kommer därmed fortsätta ha röstmajoritet i Preservia Hyresfastigheter AB. Preservia Hyresfastigheter AB kommer att kunna fortsätta sin verksamhet och realisera framtida projektvärden, samt investera i och genomföra nya projekt och på så vis arbeta värdeskapande för investerares även efter att obligationerna återbetalats. Ändringarna kan genomföras först efter godkännande av prospekt hos FI som beräknas vara klart under sista kvartalet 2019.

Under året har Preservia löpande köpt tillbaka delar av obligationerna till en positiv resultateffekt i koncernen på 6 994 Tkr.

Stämmobeslut

Den 16 februari 2018 kallades aktieägarna i Preservia Hyresfastigheter till extra bolagsstämma den 2 mars. Vid bolagsstämman togs det beslut om en riktad nyemission av 148 311 preferensaktier till Preservia Fastigheter AB, motsvarande ca 14,8 MSEK i nominellt värde. Vid årsstämman den 23 maj beslutades att inte lämna någon utdelning på preferensaktien, pga. bolagets finansiella ställning och likviditetsbehov i verksamheten. Utdelningen ackumuleras och ett nytt beslut om utdelning tas vid nästa årsstämma.

Under året har styrelseordförande Peder Raneke avgått och i samband med detta kliver David Dahlgren in som ny styrelseordförande. Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

Bolaget informerade marknaden den 21 januari 2019 att ett nedskrivningsbehov identifierats och som följd av detta har bolaget förbrukat sitt aktiekapital till mer än hälften och därför så har en kontrollbalansräkning upprättats. Bolaget kallade därmed till kontrollstämma (KBR1) som hölls den 6 februari 2019. Stämman beslutade att driva bolagets verksamhet vidare men att löpande granska det egna kapitalet och vidta nödvändiga åtgärder för att försöka återställa det egna kapitalet innan nästa kontrollstämma (KBR2).

Den 29 april 2019 bestämde en extra bolagsstämma att anta en ny bolagsordning samt genomföra en riktad nyemission av högst 14 683 141 stamaktier serie B. Varje stamaktie i serie B skall ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst. Preferensaktien skall äga företräde framför stamaktie till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar. Dessa beslut är i enlighet med de åtgärder som Bolaget gavs mandat att genomföra under fordringshavarmötet som hölls i juni 2018. Bolaget fastställde avstämningsdagen till den 25 januari 2019, för att som obligationsinnehavare vara teckningsberättigad i kvittningsemissionen. Ändringarna kan genomföras först efter godkännande av prospekt hos FI som beräknas vara klart under sista kvartalet 2019.

Framtidsutsikter

På projektfronten kommer fokus närmast ligga på att realisera värden i vår nuvarande portfölj. För tillfället är byggnationen av etapp 2 i Gävle i sin slutfas och etappvis inflyttning pågår. Bålsta projektet leds nu av vår samarbetspartner Scandinavian Property Group och Preservia sitter i styrelsen utan operativt ansvar. Byggstart och färdigställande kommer att pågå etappvis under de kommande åren. Vi är nöjda med samarbetet med SPG som bidrar med sina starka kapitalpartners samt en gedigen erfarenhet av nyproduktion av bostäder i jämförbara lägen.

På den finansiella fronten kommer fokus ligga på att verkställa åtgärderna som godkändes i fordringshavarmötet i juni 2019 (se not 26 för ytterligare information) där villkorsändringar för obligationslånen röstades igenom. Genomförda villkorsändringar medför en rad positiva effekter för koncernen då Preservia Hyresfastigheter AB får ett tillskott av eget kapital motsvarande kvittningsbeloppet vilket säkerställer bolagets fortsatta drift och långsiktiga överlevnad. Bolaget ges möjlighet att färdigställa Bålsta-projektet och realisera eventuell vinst. Vidare ges bolaget möjlighet att exekvera strategin framöver som främst kommer fokusera på samarbeten med vinstdelningsmodeller där Preservia driver och utvecklar projekten åt medinvesterarna. Preservia har i skrivande stund en kassa om ca 20 MSEK som ger bolaget möjlighet att säkerställa attraktiva projekt i samarbete med aktörer som ofta är slutlig köpare av den färdiga produkten. Det är en etablerad projektmodell som populärt refereras till som forward funding. Efter ovan genomförda åtgärder kommer Preservia ha goda utsikter att utveckla bolaget vidare. Detta kommer skapa värde till stamaktieägarna, där Fordringshavarna äger ca 75 procent av bolaget. Vidare beräknas även slutköpeskillingen för Etapp 2 i Gävle att påverka koncernens kassa positivt när den inom det kommande året beräknas betalas in.

Efter planerad kontrollbalansräkningsstämma 2 i oktober bedömer vi att aktiekapitalet kan återställas i enlighet med ovan (se not 26 för ytterligare information), vilket medför en stor förstärkning av balansräkningen. Med den stärkta balansräkningen kommer bolaget ha en bra position att agera på attraktiva affärsmöjligheter.

Förslag till behandling av förlust (SEK)

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	6 856 276
Nyemission	14 816 269
Preferensaktieutdelning	-1 117 795
Årets resultat	-90 028 303
	<u>-69 473 553</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	-69 473 553
	<u>-69 473 553</u>

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	2018-01-01 2019-04-30	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	1 072	1 698
Övriga rörelseintäkter		-	207
Rörelsens intäkter m.m.		1 072	1 905
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-733	-1 412
Övriga externa kostnader	7	-14 395	-2 644
Personalkostnader	8	-1 508	-945
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	9	-10	-29
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-7 700	-17 448
Rörelseresultat		-23 274	-20 573
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	11	9 071	2 214
Finansiella kostnader	12	-70 086	-14 239
Resultat efter finansiella poster		-84 289	-32 598
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		-84 289	-32 598

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

Årets resultat		-84 289	-32 598
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-84 289	-32 598
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-84 165	-32 598
Innehav utan bestämmande inflytande		-124	-
ÅRETS TOTALRESULTAT 2)		-84 289	-32 598

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

Resultat per aktie och aktiedata

Medelantal aktier, st ¹⁾	20	5 000 000	5 000 000
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK ¹⁾	20	-16,83	-6,52

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	2019-04-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	14	-	551
Förvaltningsfastigheter	14	99 684	376 643
Summa materiella anläggningstillgångar		99 684	377 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag		156	-
Fordringar hos koncernföretag	16	76 537	3 964
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 693	3 964
Summa anläggningstillgångar		176 377	381 158
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		-	31
Övriga fordringar	17	32 984	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	510	40
		33 494	71
Likvida medel	19	22 143	5 490
Summa omsättningstillgångar		55 637	5 561
SUMMA TILLGÅNGAR		232 014	386 719

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2019-04-30	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		545	530
Övrigt tillskjutet kapital		68 667	53 851
Annat Eget kapital, inklusive årets resultat		-139 330	-43 550
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		-70 118	10 831
Innehav utan bestämmande inflytande		52 656	9 982
Summa eget kapital		-17 462	20 813
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	21	226 163	174 397
Övriga långfristiga skulder	21	8 500	24 000
Summa långfristiga skulder		234 663	198 397
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	21	4 000	147 975
Leverantörsskulder		200	1 025
Övriga kortfristiga skulder		97	5 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 516	13 418
Summa kortfristiga skulder		14 813	167 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 014	386 719

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget Kapital inklusive årets resultat		
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
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
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	530	53 851	-43 550	9 982	20 813
Årets resultat			-84 165	-124	-84 289
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	15	14 816			14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-948	-2 066
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	43 746	33 249
Summa transaktioner med aktieägare	15	14 816	-11 615	42 798	46 014
Utgående eget kapital per 30 april 2019	545	68 667	-139 330	52 656	-17 462

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)	Not	2018-01-01 2019-04-30	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-23 274	-20 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	7 710	17 477
Erhållen ränta m.m.		6 999	6
Erlagd ränta m.m.		-7 720	-21 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-16 285	-24 236
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Investeringar i pågående projekt		-113 367	-
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-128	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-26 031	2 178
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-79	79
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		141 124	3 462
Ökning(+)/Minskning(-) av ehållet förskott		-	5 000
Summa förändring i rörelsekapitalet		1 519	10 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 766	-13 517
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		29 088	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14	-	-125 726
Försäljning av koncernföretag		35 748	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-21 537	-3 952
Periodens amorteringar från koncernföretag		14 110	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		57 409	-129 678
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	29 381
Upptagna lån		61 800	127 385
Amortering lån		-93 205	-6 704
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		8 347	-
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande		-2 932	-1 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 990	148 288
ÅRETS KASSAFLÖDE		16 653	5 093
Likvida medel vid årets början		5 490	397
Likvida medel vid årets slut	19	22 143	5 490

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2018/2019

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (kSEK)	Not	2018-01-01 2019-04-30	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	-	-
Rörelsens intäkter m.m.		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-11 911	-708
Personalkostnader	8	-1 508	-904
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-245	-17 448
Rörelseresultat		-13 664	-19 060
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-79 336	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	11 411	6 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-8 439	-19 667
Resultat efter finansiella poster		-90 028	-32 243
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		-90 028	-32 243
TOTALRESULTAT (kSEK)			
Årets resultat		-90 028	-32 243
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-90 028	-32 243

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2018/2019

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2019-04-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	71 098	215 821
Fordringar hos koncernföretag	16	106 191	56 967
Summa finansiella anläggningstillgångar		177 289	272 788
Summa anläggningstillgångar		177 289	272 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	17	112	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	15	28
		127	28
Kassa och bank	19	2 906	3 789
Summa omsättningstillgångar		3 033	3 817
SUMMA TILLGÅNGAR		180 322	276 605

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2018/2019

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2019-04-30	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		545	530
Uppskrivningsfond		-	70 385
		545	70 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 554	39 099
Årets resultat		-90 028	-32 243
		-69 474	6 856
Summa eget kapital		-68 929	77 771
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		226 183	151 137
Skulder till koncernföretag		-	14 831
Övriga långfristiga skulder		8 500	24 000
Summa långfristiga skulder	21	234 683	189 968
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		183	1
Kortfristiga räntebärande skulder	21	4 000	-
Övriga kortfristiga skulder		38	5 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 347	3 826
		14 568	8 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 322	276 605

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt bundet kapital	Uppskrivningsfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
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
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>						
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
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	530	-	70 385	39 099	-32 243	77 771
Omföring enligt vinstdisposition				-32 243	32 243	-
Årets resultat					-90 028	-90 028
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare	-	-	-	-32 243	-57 785	-90 028
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>						
Pågående Nyemission	15			14 816		14 831
Uppskrivningsfond			-70 385			-70 385
Utdelning				-1 118		-1 118
Summa transaktioner med aktieägare	15	-	-70 385	13 698	-	-56 672
Utgående eget kapital per 30 april 2019	545	-	-	20 554	-90 028	-68 929

MODERBOLAGETS	Not	2018-01-01	2017-01-01
KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)		2019-04-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-13 664	-19 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	244	17 448
Erhållen ränta		6 999	6
Erlagd ränta		-5 819	-9 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-12 240	-11 296
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-99	33
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		182	-48
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		9 999	31
Ökning(+)/Minskning(-) av ehållet förskott		-	5 000
Summa förändring i rörelsekapitalet		10 082	5 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 158	-6 280
Investeringsverksamheten			
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-1 986	-18 803
Periodens lämnade aktieägartillskott		-5	-
Periodens amorteringar från koncernföretag		29 057	6 899
Förvärv av koncernbolag		-13 046	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		14 020	-11 904
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	29 381
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Upptagna lån		-	-
Amortering lån		-10 880	-6 403
Utbetald utdelning		-1 864	-1 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 744	21 918
Årets kassaflöde		-883	3 734
Likvida medel vid årets början		3 789	56
Likvida medel vid årets slut	19	2 906	3 789

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 4 juli 2019 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 kommer 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.

Förändringar i redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* är en ny standard och ersätter IAS 18 *Intäkter* och 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.

Den nya standarden tillämpas retroaktivt utan omräkning av tidigare rapportperioder och att den sammanlagda eventuella effekten av den första tillämpningen istället redovisas som en justering av ingående balans för balanserade vinstmedel per 2018-01-01. Styrelse och VD för Preservia Hyresfastigheter har utvärderat effekterna av övergången och kunnat konstatera att detta ej fick någon effekt på vare sig intäktsbeloppens storlek eller när i tiden intäkterna redovisas.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 *Finansiella instrument* är en ny standard och ersätter IAS 39 *Finansiella Instrument: redovisning och värdering*.

Den nya standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas samt inför en ny modell med förväntade kreditförluster för nedskrivning av finansiella tillgångar, exempelvis att avsättning för osäkra kundfordringar beräknas på förväntade förluster istället för inträffade förluster.

Då koncernen historiskt inte har haft några kundförluster samt att inga utgående kundfordringar existerar i balansräkningen per 2019-04-30 har denna nya modell inte gett någon effekt varken på ingående balanser per 2018-01-01 eller på utgående balanser per 2019-04-30.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Standarder som som ännu inte trätt i kraft och som inte tilläpas i förtid av koncernen

IFRS 16 Leasingavtal.

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter IAS 17 *Leasingavtal* och relaterade tolkningar och skall tillämplas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Den nya standarden innebär att samtliga leasingavtal för leastagare, både operationella och finansiella leasingavtal, skall redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande leasingskuld. För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader. Då koncernen inte innehar varken operationella eller finansiella leasingavtal, kommer införandet av den nya standarden inte att medföra någon påverkan på räkenskaperna.

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 rörelseförvärv 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 köpeskillning. 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

Koncernens intäkter har under räkenskapsåret uteslutande bestått av hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresintäkterna betalas i förskott månadsvis och redovisas som intäkt över tid i takt med de månatliga hyrorna. Förvaltningsfastigheter som genererat räkenskapsårets intäkter har avyttrats under räkenskapsåret, varför inga intäktsrelaterade balansposter återfinns i utgående balanser per 2019-04-30.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875**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.

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 realiserar 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 hänförs 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 kassaflödessäkningar 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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) 559001-3875

Ökning av redovisat värde som uppkommer vid omvärdering av byggnader och mark förs till Reserver i eget kapital. Minskningar som utjämnar tidigare öknings 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.

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 realiserats, 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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) **559001-3875**

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.

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 värdeminskningsskontot 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 realiserade 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 hänförliga 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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

559001-3875

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.

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 långgivare. Vid skrivande stund har dock koncernen inga lån som löper med ränta. Bolagets obligationslån har omförhandlats under året så att räntorna har tagits bort. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv av mark och utveckling 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 eller utveckling av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875*Ränterisk*

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kapitalmarknaden till fast ränta. I framtiden kan även upplåning från kreditinstitut till rörlig ränta förekomma. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna.

Kreditrisk

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

Operativa risker*Makroekonomiska faktorer*

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

Konkurrens

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

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya hyresrättsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

Driftsnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder.

Geografiska risker

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

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

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.

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

Fordringar 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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875*(d) Fortsatt drift*

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning till fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur genomförs en åtgärdsplan där bland annat obligationslånen konverteras till aktier. Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut kan det innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och aktiekapitalet kan återställas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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	
	2018/2019	2017
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	0%	0%

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017	2018/2019	2017
Grant Thornton Sweden AB				
- Revisionsuppdraget	818	163	491	67
- Skatterådgivning	293	40	196	-
Summa	1 111	203	687	67

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

	2018/2019		2017	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
<i>Moderbolaget:</i>				
Sverige	1	1	1	1
Totalt i moderbolaget	1	1	1	1
Koncernen totalt	1	1	1	1
	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)
Moderbolaget	1 147	361	688	216
Summa	1 147	361	688	216
		(0)		(0)

Ersättningar till ledande befattningshavare

Till styrelseredamöter samt till VD utgår ersättning 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		Moderbolaget	
	2018/2019	2017	2018/2019	2017
Styrelse och VD plus ledande befattningshavare	1 269	688	1 147	688
Summa	1 269	688	1 147	688

År 2018/2019		Styrelse- arvode	Grundlön	Fakturerat arvode	Pension	Övrig ersättning	Summa
David Dahlgren	Ordförande	200	-	-	-	-	200
Topias Riuttamäki	VD	20	948	-	-	-	968
David Madeling	Ledamot	101	-	-	-	-	101
Summa styrelse		321	948	-	-	-	1 269
Summa		321	948	-	-	-	1 269

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017	2018/2019	2017
Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
Varav kvinnor	(0)	(0)	(0)	(0)

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017	2018/2019	2017
Avskrivning byggnadsinventarier	-10	-29	-	-
Summa avskrivningar	-10	-29	-	-
Nedskrivning av koncerninterna fordringar	-7 200	-	-245	-
Nedskrivning av övriga korfristiga fordringar	-500	-17 448	-	-17 448
Summa nedskrivningar	-7 700	-17 448	-245	-17 448
Summa av- och nedskrivningar	-7 710	-17 477	-245	-17 448

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2018/2019	2017
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-31 817	-
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag (orealiserad)	-47 519	-
Summa	-79 336	-

Realisationsresultat vid försäljning dotterbolag avser 2018/2019 försäljningen av 100% i Preservia Pendlingen AB.

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017	2018/2019	2017
Övriga ränteintäkter	115	6	16	703
Ränteintäkter koncernföretag	1 962	2 208	4 412	5 781
Vinst vid återköp av obligationer	6 994	-	6 983	-
Summa	9 071	2 214	11 411	6 484

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017	2018/2019	2017
Räntekostnader	-7 381	-9 268	-8 438	-15 305
Försäljning Fastigheter (Realiserad)	-19 330	-	-	-
Omvärdering Fastigheter (Orealiserad)	-43 048	-	-	-
Räntekostnader koncern	-327	-4 971	-1	-4 362
Summa	-70 086	-14 239	-8 439	-19 667

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017	2018/2019	2017
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	-	-	-	-

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	-84 289	-32 598	-90 028	-32 243
Skatt enligt gällande svensk skattesats: 22,0%	18 543	7 172	19 806	7 093
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-19 779	-3 842	-17 510	-3 840
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4 934	-	-	-
Avdragsgilla kostnader som ej resultatförts	-	-209	-	-
Koncernmässig aktivering som ej skatteberäknats	-4 443	2 565	-	-
Ej utnyttjat underskottsavdrag som ej värderas	745	-5 686	-2 296	-3 253
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 utnyttjade underskottsavdrag där uppskjuten skattefordran ej redovisats i balansräkningen. De samlade underskotten uppgår till 71 015 (47 048) och skatteeffekten på dessa uppgår ackumulerat till 15 623 (10 351) varav 1 761 (883) är koncernspärrade till 2021 samt 880 till 2024.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

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

Mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 663	29 718	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	26 263	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	52	3 945	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-32 497	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 481	33 663	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde mark	27 481	33 663	-	-
Markanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 917	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	78	5 917	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-5 995	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	5 917	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-25	-74	-	-
Återförda avskrivningar	25	74	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde markanläggningar	-	5 917	-	-

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2018/2019

Byggnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	169 199	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	317	169 199	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-169 516	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	169 199	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-252	-756	-	-
Återförda avskrivningar	252	756	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	169 199	-	-

Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 864	254 634	-	-
Nedsatt köpeskilling	-14 000	-	-	-
Årets värdeförändring realiserad	-43 048	-	-	-
Årets projektomkostnader	93 361	81 211	-	-
Årets aktiverade ränta	3 614	11 660	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-135 141	-	-	-
Omklassificeringar	-447	-179 641	-	-
Utgående redovisat värde	72 203	167 864	-	-

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	99 684	376 643	-	-
Verkligt värde	99 684	380 000	-	-

Byggnadsinventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	580	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	580	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-580	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	580	-	-
Ingående avskrivningar	-29	-	-	-
Årets avskrivningar	-10	-29	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	39	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-29	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	551	-	-

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215 821	215 321
Kapitaltillskott	-	500
Aktieägartillskott i perioden	23 948	-
Förvärv under perioden	58 052	-
Sålt under perioden	-96 144	-
Justerad tilläggsköpeskillning	-14 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 677	215 821
Ingående nedskrivningar	-	-
Nedskrivningar	-116 579	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-116 579	-
Utgående planenligt restvärde	71 098	215 821

Direkt ägda företag Företags namn	Röst andel %	Kapital andel %	Antal andelar	Bokfört värde	
				2019-04-30	2017-12-31
Preservia Projekt Gävle AB 1)	98%	100%	500 000	-	104 523
SP Group Bostad Bålsta AB 2)	58%	58%	69 150	70 998	-
Preservia Pendlingen AB	0%	0%	-	-	85 242
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	-
Preservia Hälsövägen AB	100%	100%	500	50	26 056
				71 098	215 821

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

2) Bolaget har kalenderår som räkenskapsår och innevarande räkenskapsår avslutas därav 2019-12-31.

Direkt ägda företag Företags namn	Organisations- nummer	Säte	Land	Årets resultat	Eget kapital
Preservia Projekt Gävle AB	559022-7012	Stockholm	Sverige	4 467	8 046
SP Group Bostad Bålsta AB	559100-0160	Stockholm	Sverige	-1 107	103 950
Preservia Bålsta Holding AB	559173-4040	Stockholm	Sverige	-1	49
Preservia Hälsövägen AB	556999-9500	Stockholm	Sverige	-103	45

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Preservia Fastigheter AB	76 537	2 374	72 141	-
Preservia AB (publ)	-	1 590	-	-
Preservia Projekt Gävle AB	-	-	34 050	22 813
Preservia Gävlehov AB	-	-	-	32 166
Preservia Hälsovägen AB	-	-	-	208
Preservia Pendlingen AB	-	-	-	1 780
Summa	76 537	3 964	106 191	56 967

Den fordran om 72 141 tkr som Preservia Hyresfastigheter AB har på moderbolaget Preservia Fastigheter AB väntas bli reglerad i samband med att åtgärdsplanen har genomförts.

Not 17 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Slutlikvid Gävlehov Etapp 1	10 000	-	-	-
Fordringar slutlikvid Gävlehov Etapp 2	8 063	-	-	-
Depositioner Gävlehov Etapp 2	7 259	-	-	-
Övriga fordringar	7 662	-	112	-
Summa	32 984	-	112	-

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Förutbetalda försäkringar	-	12	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Övriga poster	510	28	15	28
Summa	510	40	15	28

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Kassa och bank	22 043	5 390	2 856	3 739
Spärrade bankmedel	100	100	50	50
Summa	22 143	5 490	2 906	3 789

Not 20 Eget kapital*Aktiekapital*

Per 30 april 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 000 000 stamaktier och 447 118 preferensaktier. Kvotvärde per aktie uppgår till 0,1 SEK, varje stamaktie motsvarar 1 röst och varje preferensaktie motsvarar 1/10 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 30 april 2019, respektive 31 december 2017.

Antal Aktier	2019-04-30	2017-12-31
Antal stamaktier vid årets ingång	5 000 000	5 000 000
Antal preferensaktier vid årets ingång	298 807	-
Nyemission av preferensaktier	148 311	298 807
Totalt antal aktier vid årets utgång	5 447 118	5 298 807

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. Stämman beslutade under räkenskapsåret att utdelningen i preferensaktierna skulle upphöra på grund av bolagets ekonomiska situation som krävde en omfattande omstrukturering av finansieringen. Utdelningen som ej har delats ut ackumuleras och delas ut när stämman beslutar att återuppta utdelningen. 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. Ackumulerat ej utbetalt utdelningsbelopp uppgår till ca 5 mkr. Planerad emission av nya preferensaktier ger rätt till utdelning först efter att befintliga preferensinnehavare fått utdelning.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

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

Förslag till vinstdisposition (SEK) - Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	6 856 276
Nyemission	14 816 269
Erhållna aktieägartillskott	0
Preferensaktieutdelning	-1 117 795
Årets resultat	-90 028 303
	<u>-69 473 553</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	-69 473 553
	<u>-69 473 553</u>

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

Not 21 Långfristiga skulder och andra räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Obligationslån	226 163	149 720	226 183	149 720
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-	-2 583	-	-2 583
Skulder till koncernföretag	-	23 260	-	14 831
Övriga långfristiga skulder	-	4 000	-	4 000
Summa	226 163	174 397	226 183	165 968

Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	24 000	8 500	24 000
Summa	8 500	24 000	8 500	24 000

Moderbolagets obligationslån löper inte längre med ränta efter fordringshavarmötet under det andra kvartalet 2018 där fordringshavarna godkände styrelsens förslag om villkorsändringar. Dessutom har bolaget under räkenskapsåret tagit över systerbolaget Preservia ABs obligationslån där liknande villkorsändringar har gjorts. Efter räkenskapsårets utgång har ett nytt fordringshavarmöte hållits där investerarna godkände en konvertering av kvarvarande obligationslån till preferensaktier. En mer detaljerad beskrivning av dessa ändringar återfinns i förvaltningberättelsen samt på bolagets hemsida. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävles obligationslån löstes under februari 2018.

Kortfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Obligationslån	-	55 000	-	-
Erik Penser Bank	-	65 500	-	-
Bryggglån	-	20 975	-	-
Direktlån investerare	-	6 500	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4 000	-	4 000	-
Summa	4 000	147 975	4 000	-

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

Löptid	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
< 1 år	4 247	152 476	4 247	3 616
1-5 år	234 663	198 651	234 683	190 108
Summa	238 910	351 127	238 930	193 724

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

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Upplupen revisionskostnad	210	140	100	100
Upplupna utgiftsräntor	247	11 150	247	-
Upplupen utdelning	59	926	-	747
Upplupen kostnad koncernbolag	10 000	-	10 000	-
Övriga periodiseringsposter	-	1 202	-	2 979
Summa	10 516	13 418	10 347	3 826

Not 23 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-04-30	2017-12-31	2019-04-30	2017-12-31
Ställda säkerheter:				
Övriga ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	-	120 000	-	-
Pantsatta dotterbolagsaktier	-	12 700	-	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
Summa	-	132 700	-	-

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

Not 24 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 25 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 26 Händelser efter balansdagen

Den 2 juni 2019 kallade bolaget till skriftligt förfarande för obligationerna utgivna av Preservia Hyresfastigheter AB och Preservia AB. Obligationslånen med ISIN: SE0006887782 och ISIN: SE0008014088 föreslås huvudsakligen ändras enligt följande:

Fordringshavarna accepterar att bolaget överlåter samtliga skyldigheter under villkoren till Preservia Holding AB (publ), som blir ny gäldenär. Preservia Holding AB kommer därefter att föreslå en kvittning av Fordringshavarnas obligationsfordran till Serie B-preferensaktier i Preservia Holding AB. Dessa aktier har preferens till eventuell vinst som uppstår i Bålstaprojektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva, upp till ett sammanlagt belopp om ca 157 mkr, varav Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0006887782 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt ca 102 mkr och Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0008014088 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt ca 55 mkr. I syfte att säkerställa utdelningen av vinsten i Bålstaprojektet kommer aktieägarna i Preservia Holding AB till godo kommer Preservia Holding AB att erhålla en aktie med preferens till framtida vinster i Bålstaprojektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva upp till ca 157 mkr.

Den 26 juni kunde Preservia Hyresfastigheter AB (publ) meddela att erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna godkänt ovanstående förslag. Preservia Hyresfastigheter kommer omgående initiera arbetet med att verkställa de åtgärder som obligationsinnehavarna nu godkänt.

Genomförda villkorsändringar kommer att ha följande positiva effekter för koncernen:

Preservia Hyresfastigheter AB får ett tillskott av eget kapital motsvarande kvittningsbeloppet, vilket säkerställer bolagets fortsatta drift och långsiktiga överlevnad. Bolaget ges möjlighet att färdigställa Bålsta-projektet och realisera vinsten motsvarande preferensen upp till 157 mkr. Bolaget ges möjlighet att exekvera strategin framöver som framför allt kommer fokusera på samarbeten med vinstdelningsmodeller där Preservia driver och utvecklar projekten åt medinvesterarna. Preservia har i skrivande stund en kassa om ca 20 MSEK som ger bolaget möjlighet att säkerställa attraktiva projekt i samarbete med aktörer som ofta är slutlig köpare av den färdiga produkten. Det är en etablerad projektmodell som populärt refereras till som forward funding. De kommande åren kommer att erbjuda intressanta möjligheter att förvärva projekt där befintliga projektägare inte har möjlighet att driva projekten vidare. Efter ovan genomförda åtgärder kommer Preservia ha goda utsikter att utveckla bolaget vidare. Detta kommer skapa värde stamaktieägarna, där Fordringshavarna äger ca 75 procent av bolaget.

Omfattande beslutsunderlag finns att ladda ned på bolagets hemsida.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder såsom de har antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2018/2019

Stockholm 2019-07-04

David Dahlgren
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör

David Madeling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-07-04
Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2019-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår 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 vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Förvaltningsfastigheter – värdering/ existens av pågående fastighetsprojekt och anslutade

Balansposten i koncernen uppgår till 99,7 mkr vilket utgör 43% 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 hanteringen av det pågående fastighetsprojektet. Granskning har även skett av redovisade anskaffningsvärden mot avtal.

Aktier i dotterbolag – värdering

Balansposten i moderbolaget uppgår till 71,1 mkr vilket utgör 39% av balansomslutningen. Värderingen av aktierna är beroende av värderingen av det underliggande fastighetsprojektet som dotterbolaget 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 dotterbolagets framtida utveckling. Granskning har även skett av ledningens ställningstaganden gällande förekomst av indikationer på att aktierna kan ha minskat i värde.

Villkorad köpeskillning

Balansposten i koncernen uppgår till 8,5mkr. Värdering av den villkorade köpeskillningen är beroende av att slutbesiktning godkänns.

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

Fortsatt drift

Bolagets aktiekapital är förbrukat per balansdagen. Möjligheterna för den fortsatta driften är avhängigt att bolaget återställer aktiekapitalet och därför bedöms detta vara ett särskilt betydelsefullt område. Beskrivning av ledningens åtgärder framgår av förvaltningsberättelsen.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat att översiktligt granska en Kontrollbalansräkning och de genomförda och tänkta effekterna av åtgärdsplanen för att återställa aktiekapitalet samt den framtida finansieringen av bolagets löpande verksamhet.

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. 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 misstag.

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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Grant Thornton Sweden AB utsågs till Preservia Hyresfastigheter AB:s (publ) revisorer av extra bolagsstämman den 18 december 2018. Grant Thornton Sweden AB eller Elizabeth Falk har varit bolagets revisorer/revisor sedan 2015.

Stockholm den 4 juli 2019

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk

Auktoriserad revisor