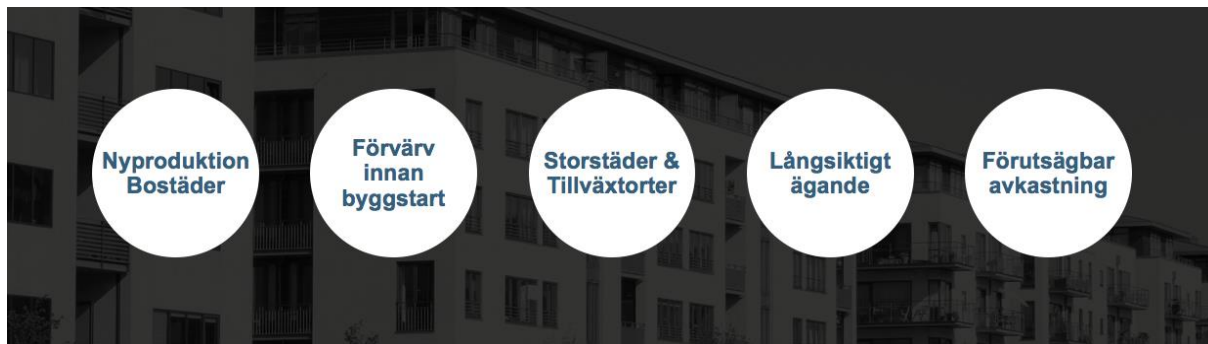




PRESERVIA

# Bokslutskommuniké

Januari-December 2016



## OM PRESERVIA

- Preservia investerar och förvaltar bostadsfastigheter. Intäkter genereras genom fastigheternas driftsnetto samt i förekommande fall dess värdeökning.
- Preservia investerar primärt i hyresrättsfastigheter som en långsiktig ägare och kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.
- Preservia äger tre projektbolag för utveckling av hyreslägenheter som vid färdigställande uppgår till ett marknadsvärde om ca 1,3 miljarder kronor. Portföljen omsluter ca 800 lägenheter uppgående till totalt ca 34 600 kvm bostadsarea under uppförande.
- Preservia fokuserar på nyproduktion av bostäder och förvärvar gärna innan byggstart. Detta medför att Preservia kan vara med och påverka lägenheternas storlek och utformning för att maximera upplevd nytta av varje kvadratmeter lägenhetsyta.
- Nytt regelverk om hyresprissättning har skapat nya marknadsförutsättningar (presumtionshyror) på nyproducerade hyresrätter. Geografisk fokus ligger på storstäder och tillväxtorter, starka regionala städer, gärna universitet- eller högskoleorter. Det finns idag omkring 30 stycken kommuner i Sverige som är av intresse för etablering.

## **PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)**

### **BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2016**

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2015

#### **JULI – DECEMBER 2016**

- Nettoomsättning för perioden 0,04 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,1 (-1,4) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 2,6 (-3,7) MSEK
- Kassaflöde -0,2 (0,2) MSEK
- Resultat per aktie 0,53 (-743,20) SEK

#### **JANUARI – DECEMBER 2016**

- Nettoomsättning för perioden 0,04 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -3,2 (-1,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -5,2 (-3,9) MSEK
- Kassaflöde -0,2 (0,6) MSEK
- Resultat per aktie -1,05 (-782,40) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 5 000 000 st.

#### **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JULI – DECEMBER 2016**

- Det upptäcktes att beloppet för obligationslånet för Moderbolaget var felaktigt bokfört av den tidigare ägaren. En kostnadspost om 3,3 MSEK har krediterats, vilket påverkar resultatet positivt.
- Bolaget har genomfört en aktiesplit och ändrat från 5 000 st stamaktier till 5 000 000 st stamaktier.
- Den 29 juli tillträdde David Hansson som ordinarie ledamot i styrelsen. Han ersätter Lisa Gramh Borg.
- Ett 15-årigt avtal om presumtionshyror tecknades med Hyresgästföreningen under augusti månad gällande Gävlefastigheten.

#### **VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG**

- Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB avslutade sin preferensaktieemission och utfallet blev 10 950 000 kronor. Likviden används till produktionen av Gävle-fastigheten.
- Dotterbolaget Preservia Gävlehov AB har ingått avtal om fastighetsförvaltning avseende Gävle-fastigheten med Fastighetssnabben AB.

## VD KOMMENTAR

Året 2016 kan sammanfattas som ett händelserikt år vad det gäller kapitalresning, förvärv och projektutveckling. Det var det första verksamhetsåret för bolaget inom Preservia-koncernen. Marknaden för bostadsfastigheter är fortsatt stark, efterfrågan är hög, befolkningstillväxten i Sverige är högst i Europa, och det är fortsatt press på avkastningskraven. Sammantaget ser marknadsutsikterna mycket lovande ut.

Ett av bolagets långsiktiga mål är att förstärka balansräkningen. Som ett steg i den riktningen har bolaget under årets sista kvartal tagit upp oberoende marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Marknadsvärderingarna fastställer att vårt fastighetsbestånd har stigit i värde ca. 15% jämfört med anskaffningsvärdet. Hela denna värdeökning speglas dock inte i balansräkningen, där bara aktierna i Preservia Projekt Gävle har värderats upp enligt Gävle-projektets färdigställandegrad. Detta ger oss en positiv effekt på det egna kapitalet i koncernen.

Under hösten har vi i genomfört en preferensaktieemission i dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB. Emissionen är nu avslutad och vi välkomnar våra nya preferensaktieägare. Totalt inbringade emissionen cirka 11 miljoner kronor, pengar som använts i byggnationen av Gävle-projektet. Därutöver har vi ett publikt erbjudande om en preferensaktieemission i Preservia Hyresfastigheter AB som ska tillföra rörelsekapital samt möjliggöra fortsatt tillväxt. All information om denna emission finns på [tecknaemission.se/nyemission?id=124](http://tecknaemission.se/nyemission?id=124).

I våra projekt i Bålsta och Huddinge pågår detaljplanarbetet fortsatt. Dock har båda kommunernas planprocesser förlängts av olika anledningar, oberoende av Preservia. Ambitionen är att detaljplanerna för bägge projekten ska bli klara i slutet av 2017 vilket medför en försening om cirka 10 månader från tidigare tidplan erhållen från utvecklaren.

Byggnationen på vår fastighet i Gävle fortlöper. Vi har anlitat Fastighetssnabben, en stark lokal aktör, som förvaltare för vårt Gävle-bestånd. Fastighetssnabben sköter uthyrningen och kommer ansvara för den löpande tekniska- och ekonomiska förvaltningen. Våra hyresgäster i etapp 1 (180 lägenheter) kommer att flytta in under hösten 2017.

Under våren kommer vi fastställa huruvida vi gör andra etappen i Gävle till hyresrätter eller om det blir bostadsrätter. Vi har under hösten genomfört en marknadsanalys över bostadsrättsmarknaden i Gävle. Marknadsanalysen var tillfredsställande och vi ser potential för uppförande av bostadsrätter i området.

Stockholm 28 februari 2017

Topias Riuttamäki  
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

## **OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)**

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), (559038-5323). Bolaget har tre helägda dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), Preservia Pendlingen AB (org.nr 556833-9203), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500). Dessutom har Preservia Projekt Gävle AB två helägda dotterbolag Preservia Gävlehov AB (556999-7603) och Preservia Gävlehov Etapp 2 (559082-3679).

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

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

## **EKONOMISK INFORMATION**

Preservia Hyresfastigheter AB bildades den 23 januari 2015, därmed är jämförelseperioden för 2015 i denna rapport kortare än samma period 2016.

## **OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE ANDRA HALVÅRET 2016**

Bolaget har inte haft någon omsättning under första halvåret 2016, förutom en liten administrativ faktura. Första intäkterna från verksamheten beräknas komma vid färdigställande av det första projektet i Gävle. För samma period 2015 redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under andra halvåret till -2,1 (-1,4) MSEK. Resultatet efter skatt under andra halvåret uppgick till 2,6 (-3,7) MSEK. Merparten av resultatet för perioden utgörs av ränteintäkter.

## **LIKVIDITET OCH FINANSIERING**

Kassaflödet från den löpande verksamheten under andra halvåret var -13,1 MSEK. Periodens kassaflöde uppgick till -0,2 MSEK.

Per den 31 december 2016 uppgick likvida medel till 0,4 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 60,0 MSEK den 31 december 2016.

Långfristiga skulder per den 31 december 2016 uppgick till -245,6 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån -153,2 MSEK. Övriga stora poster är en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag -105,8 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till -133,4 MSEK varav -59,1 MSEK utgör koncerninterna skulder i Preservia Fastigheter-koncernen, och ca. -56,0 MSEK utgör löpande produktionskostnader avseende Gävle fastigheten. Räntebärande skulder per den 31 december 2016 uppgick till -76,8 MSEK.

## **MEDARBETARE**

Bolaget har under perioden anställt Topias Riuttamäki, VD.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2016	JUL-DEC 2015	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Nettoomsättning	40	-	40	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-2 144	-1 393	-3 224	-1 671
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 104</b>	<b>-1 393</b>	<b>-3 184</b>	<b>-1 671</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9 606	4 902	12 510	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 870	-7 225	-14 558	-7 642
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 632</b>	<b>-3 716</b>	<b>-5 232</b>	<b>-3 912</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 632</b>	<b>-3 716</b>	<b>-5 232</b>	<b>-3 912</b>

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2016	JUL-DEC 2015	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Periodens resultat	2 632	-3 716	-5 232	-3 912
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 632</b>	<b>-3 716</b>	<b>-5 232</b>	<b>-3 912</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	337 345	-
Finansiella anläggningstillgångar		-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>337 345</b>	<b>-</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		60 035	153 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 227	5 422
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>68 262</b>	<b>159 323</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>397</b>	<b>598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>406 004</b>	<b>159 921</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>27 007</b>	<b>16 588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	3	<b>245 578</b>	<b>143 147</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>133 419</b>	<b>186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>406 004</b>	<b>159 921</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JUL-DEC	JUL-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
	2016	2015	2016	2015
Resultat före finansiella poster	-2 104	-1 393	-3 184	-1 671
Resultat efter finansiella poster	2 632	-3 716	-5 232	-3 912
Soliditet (%)	6,65%	10,37%	6,65%	10,37%
Resultat per aktie, SEK	0,53	-743,20	-1,05	-782,40
Antal aktier i tusental	5 000	5	5 000	5



## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets- intresse	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 2015-01-23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Nyemission	500			500		500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000		20 000
Periodens resultat			-13 922	-13 922		-13 922
<b>Eget kapital 2015-12-31 (enl Årsredovisning)</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-13 922</b>	<b>6 578</b>	<b>-</b>	<b>6 578</b>
Korrigeringar enligt not 4			10 010	10 010	-	10 010
<b>Justerat Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>-</b>	<b>16 588</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>-</b>	<b>16 588</b>
Nyemission						-
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000		4 000
Periodens resultat			-7 864	-7 864		-7 864
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>500</b>	<b>24 000</b>	<b>-11 776</b>	<b>12 724</b>	<b>-</b>	<b>12 724</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-07-01</b>	<b>500</b>	<b>24 000</b>	<b>-11 776</b>	<b>12 724</b>	<b>-</b>	<b>12 724</b>
Nyemission		977		978	10 950	11 927
Utdelning preferensaktier			-21	-21	-255	-276
Periodens resultat			2 632	2 632		2 632
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 977</b>	<b>-9 165</b>	<b>16 312</b>	<b>10 695</b>	<b>27 007</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>-</b>	<b>16 588</b>
Nyemission		977		978	10 950	11 927
Utdelning preferensaktier			-21	-21	-255	-276
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000		4 000
Periodens resultat			-5 232	-5 232		-5 232
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 977</b>	<b>-9 165</b>	<b>16 312</b>	<b>10 695</b>	<b>27 007</b>



## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2016	JUL-DEC 2015	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-2 104	-1 393	-3 184	-1 671
Erlagd ränta	-5 430	-12 353	-12 544	-14 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-7 534</b>	<b>-13 746</b>	<b>-15 728</b>	<b>-15 897</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 667	-90 200	-4 704	-153 922
Förändring av leverantörsskulder	132	5	-1 421	15
Förändring av kortfristiga skulder	-1 061	-95	13 795	172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 130</b>	<b>-104 036</b>	<b>-8 058</b>	<b>-169 632</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32 093	-	-43 446	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-	-15 100	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	3 501	-	5 106	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 592</b>	<b>-</b>	<b>-53 440</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	11 050	-	11 050	500
Erhållna aktieägartillskott	-	-	4 000	20 000
Upptagna lån	30 827	104 249	46 637	149 730
Amortering lån	-315	-	-315	-
Utbetald Utdelning	-75	-	-75	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>41 487</b>	<b>104 249</b>	<b>61 297</b>	<b>170 230</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-235</b>	<b>213</b>	<b>-201</b>	<b>598</b>
Likvida medel vid periodens början	632	385	598	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>397</b>	<b>598</b>	<b>397</b>	<b>598</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2016	JUL-DEC 2015	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Nettoomsättning	40	-	40	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-521	-1 393	-1 564	-1 671
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-481</b>	<b>-1 393</b>	<b>-1 524</b>	<b>-1 671</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 777	4 902	13 681	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 539	-7 225	-21 190	-7 642
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 757</b>	<b>-3 716</b>	<b>-9 033</b>	<b>-3 912</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 757</b>	<b>-3 716</b>	<b>-9 033</b>	<b>-3 912</b>

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2016	JUL-DEC 2015	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Periodens resultat	1 757	-3 716	-9 033	-3 912
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 757</b>	<b>-3 716</b>	<b>-9 033</b>	<b>-3 912</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	2	268 314	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>268 314</b>	<b>-</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		100 380	153 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 657	5 422
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>108 037</b>	<b>159 323</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>56</b>	<b>598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>376 407</b>	<b>159 921</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>82 897</b>	<b>16 588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	3	<b>242 088</b>	<b>143 147</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>51 422</b>	<b>186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>376 407</b>	<b>159 921</b>

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 2015-01-23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nyemission	500			500	500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000	20 000
Periodens resultat			-13 922	-13 922	-13 922
<b>Eget kapital 2015-12-31 (enl Årsredovisning)</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-13 922</b>	<b>6 578</b>	<b>6 578</b>
Korrigerigering obligationslån mm.			10 010	10 010	10 010
<b>Justerat Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>16 588</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>16 588</b>
Nyemission					-
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000	4 000
Periodens resultat			-10 790	-10 790	-10 790
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>500</b>	<b>24 000</b>	<b>-14 702</b>	<b>9 798</b>	<b>9 798</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-07-01</b>	<b>500</b>	<b>24 000</b>	<b>-14 702</b>	<b>9 798</b>	<b>9 798</b>
Nyemission		977		977	977
Utdelning preferensaktier		-21		-21	-21
Uppskrivningsfond			70 385	70 385	70 385
Periodens resultat			1 757	1 757	1 757
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 956</b>	<b>57 440</b>	<b>82 897</b>	<b>82 897</b>
<b>Ingående Eget kapital 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-3 912</b>	<b>16 588</b>	<b>16 588</b>
Nyemission		977		977	977
Utdelning preferensaktier		-21		-21	-21
Uppskrivningsfond			70 385	70 385	70 385
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000	4 000
Periodens resultat			-9 033	-9 033	-9 033
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>24 956</b>	<b>57 440</b>	<b>82 897</b>	<b>82 897</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	JUL-DEC 2016	JUL-DEC 2015	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-481	-1 393	-1 524	-1 761
Erlagd ränta	-4 116	-12 353	-11 230	-14 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-4 597</b>	<b>-13 746</b>	<b>-12 754</b>	<b>-15 897</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 592	-90 200	-13 517	-153 922
Förändring av leverantörsskulder	30	5	35	15
Förändring av kortfristiga skulder	-4 872	-95	5 706	172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-14 031</b>	<b>-104 036</b>	<b>-20 530</b>	<b>-169 632</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-	-15 100	-
Periodens lämnade aktieägartillskott	-50	-	-50	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	3 501	-	5 106	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 451</b>	<b>-</b>	<b>-10 044</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	500	-	500	500
Erhållna aktieägartillskott	-	-	4 000	20 000
Upptagna lån	9 837	104 249	25 647	149 730
Amortering lån	-115	-	-115	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 222</b>	<b>104 249</b>	<b>30 032</b>	<b>170 230</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-358</b>	<b>213</b>	<b>-542</b>	<b>598</b>
Likvida medel vid periodens början	414	0	598	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>56</b>	<b>213</b>	<b>56</b>	<b>598</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper ska vara oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen 2015.

## FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

## KONCERNREDOVISNING

### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

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

### *Transaktioner mellan koncernföretag*

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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

### *Goodwill*

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

## KLASSIFICERING

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

## RISKER

### Finansiella risker

#### *Likviditetsrisk*

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet.

#### *Finansieringsrisk*

Koncernens verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långivare och räntekostnader är, för Koncernen, inte obetydlig kostnadspost. Dessa kostnader är i dagsläget hänförliga till stor del till ett obligationslån med fast ränta. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

#### *Ränterisk*

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

#### *Kreditrisk*

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

### Operativa risker

#### *Makroekonomiska faktorer*

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



### *Konkurrens*

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

### *Kommersiell risk*

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

### *Driftsnetto*

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

### *Geografiska risker*

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

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

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

### *Beroende av nyckelpersoner*

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

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

## LIKVIDA MEDEL

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

## AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

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

## RESULTAT PER AKTIE

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

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

## NYKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Resultat per aktie kronor

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

## NOTER

### Not 1 Förvaltningsfastigheter

#### Byggnader mark och byggrätter

KONCERN	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	29 718	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 718</b>	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 718</b>	-

#### Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter

KONCERN	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	201 049	-
Årets projektkostnader	96 083	-
Årets aktiverade ränta	8 305	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>307 627</b>	-
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	337 345	-
Verkligt värde	337 345	-

## Not 2 Andelar i koncernföretag

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde tSEK</b>
<b>Preservia Projekt Gävle AB,</b> Org.nr: 559022-7012	100%	100%	500	112 737
<b>Preservia Pendlingen AB,</b> Org.nr: 556833-9203	100%	100%	500	106 425
<b>Preservia Hälsövägen AB,</b> Org.nr: 556999-9500	100%	100%	500	49 152
				<b>268 314</b>

Projektbolagen förvärvades mot en kvittning av en fordran som Preservia Fastigheter hade mot de säljande bolagen. Dessutom innehåller förvärvet en beräknad tilläggsköpeskillning. Köpeskillningen för aktierna värderades högre än bolagens egna kapital därmed uppstår ett övervärde som allokaterats till projektfastigheter se nedan. Den högre värderingen beror på att Preservia förvärvar ett färdigt koncept. Konceptet består av att säljaren åtar sig att driva projektet fram till nyckelfärdig och slutbesiktigad fastighet.

### Förvärv under perioden

**2016-01-01 - 2016-12-31**

Betald ersättning	0
Överförd ersättning genom kvittning	93 078
Beräknad tilläggsköpeskillning	105 842
<b>Total Köpeskillning</b>	<b>198 920</b>

Redovisade belopp, identifierbara tillgångar och övertagna skulder:

Summa anläggningstillgångar	229 441
Övriga omsättningstillgångar	221

**Totala tillgångar** **229 662**

Summa kortfristiga skulder 30 742

**Totala skulder** **30 742**

Summa identifierbara tillgångar **198 920**

Total köpeskillning 198 920

Aktieägartillskott i perioden 220

Årets uppskrivning 69 059

## Not 3 Långfristiga skulder

KONCERN	2016-12-31	2015-12-31
Preservia AB	-	-
Obligationslån	153 220	149 730
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-4 583	-6 583
Beräknad tilläggsköpeskilling	105 842	-
Avräknat mot tilläggsköpeskilling	-12 901	-
Övriga långfristiga skulder	4 000	-
	<b>245 578</b>	<b>143 147</b>

MODERBOLAG	2016-12-31	2015-12-31
Preservia AB	-	-
Obligationslån	149 730	149 730
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-4 583	-6 583
Beräknad tilläggsköpeskilling	105 842	-
Avräknat mot tilläggsköpeskilling	-12 901	-
Övriga långfristiga skulder	4 000	-
	<b>242 088</b>	<b>143 147</b>

*Den långfristiga skuld som tidigare redovisats till systerbolaget Preservia AB ligger numera som en kortfristig skuld som löper till marknadsmässig ränta.*

## Not 4 Ändring i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel

Bolaget har uppmärksammat att tidigare avlämnade rapporter för 2015 och första halvåret 2016 har byggts på felaktiga antaganden och felaktigt upprättade förvärvsanalyser varför rättelser har gjorts av tidigare redovisade resultat och balansräkningar. Dessa rättelser utförs retroaktivt och förklaras nedan.

RESULTATRÄKNING, (RR) År 2015-01-22 - 2015-12-31 (kSEK)	Koncernen och moderbolag enligt tidigare avlämnad rapportering	Effekt av	
		Rättelse	RR efter justering
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga externa kostn, not d	-1 771	100	-1 671
Av- och nedskrivningar	0	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 771</b>	<b>100</b>	<b>-1 671</b>
Ränteintäkter	5 401	-	5 401
Räntekostnader, not a, b, c	-17 552	9 910	-7 642
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 922</b>	<b>10 010</b>	<b>-3 912</b>
Skatt	-	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-13 922</b>	<b>10 010</b>	<b>-3 912</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare	-13 922	10 010	-3 912

<b>BALANSRÄKNING, (BR)</b>	<b>Koncernen och moderbolag</b>		
<b>2015-12-31</b>	<b>enligt tidigare avlämnad</b>	<b>Effekt av</b>	<b>BR</b>
<b>(kSEK)</b>	<b>rapportering</b>	<b>Rättelse</b>	<b>efter justering</b>
Kortfristiga fordringar	159 323	-	159 323
Likvida medel	598	-	598
<b>S:a omsättningstillgångar</b>	<b>159 921</b>	-	<b>159 921</b>
<b>S:a tillgångar</b>	<b>159 921</b>	-	<b>159 921</b>
Eget kapital not a, b, c, d	6 578	10 010	16 588
Långfristiga skulder, not a, b, c	153 057	-9 910	143 147
Kortfristiga skulder, not d	286	-100	186
<b>S:a eget kapital &amp; skulder</b>	<b>159 921</b>	-	<b>159 921</b>

<b>Förklaringar justeringar RR</b>	<b>2015-12-31</b>
not a. Periodisering av uppläggningskostnad obligationslån	6 583
not b. Redovisad Courtage Obligationslån	1 946
not c. Redovisad räntekostnad Obligationslån	1 381
not d. Redovisat tillskott moderbolag	100
not e. Korrigerade förvärvsanalyser nedskrivning	-
not f. Aktivering ränta projekt	-
<b>Total</b>	<b>10 010</b>

<b>Förklaringar justeringar BR</b>	<b>2015-12-31</b>
not a. Periodisering av uppläggningskostnad obligationslån	6 583
not b. Redovisad Courtage Obligationslån	1 946
not c. Redovisad räntekostnad Obligationslån	1 381
not d. Redovisat tillskott moderbolag	100
not e. 1) Korrigerade förvärvsanalyser nedskrivning	-
not e. 2) Korrigerade förvärvsanalyser Tilläggsköpeskilling	-
not e. 2) Korrigerade förvärvsanalyser Tilläggsköpeskilling	-
not e. 3) Korrigerade förvärvsanalyser förändring koncernstruktur	-
not f. Aktivering ränta projekt	-
<b>Total</b>	<b>10 010</b>

<b>Förklaringar justeringar EK</b>	<b>2015-12-31</b>
not a. Periodisering av uppläggningskostnad obligationslån	6 583
not b. Redovisad Courtage Obligationslån	1 946
not c. Redovisad räntekostnad Obligationslån	1 381
not d. Redovisat tillskott moderbolag	100
not e. 1) Korrigerade förvärvsanalyser nedskrivning	-
not e. 3) Korrigerade förvärvsanalyser förändring koncernstruktur	-
not f. Aktivering ränta projekt	-
<b>Total</b>	<b>10 010</b>

## ÖVRIG INFORMATION

### GRANSKNING

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

### UTDELNING

Styrelsen kommer inte att föreslå någon utdelning för 2016.

### ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer att hållas den 16 maj 2017. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida måndagen den 27 april 2017.

### BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 februari 2017

Styrelsen

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
Org.nr 559001-3875  
Box 673  
114 11 Stockholm

### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016  
Delårsrapport för januari - juni 2017

28 april 2017  
31 augusti 2017





**PRESERVIA**

Preservia Hyresfastigheter AB | Mailbox 673, 114 11 Stockholm