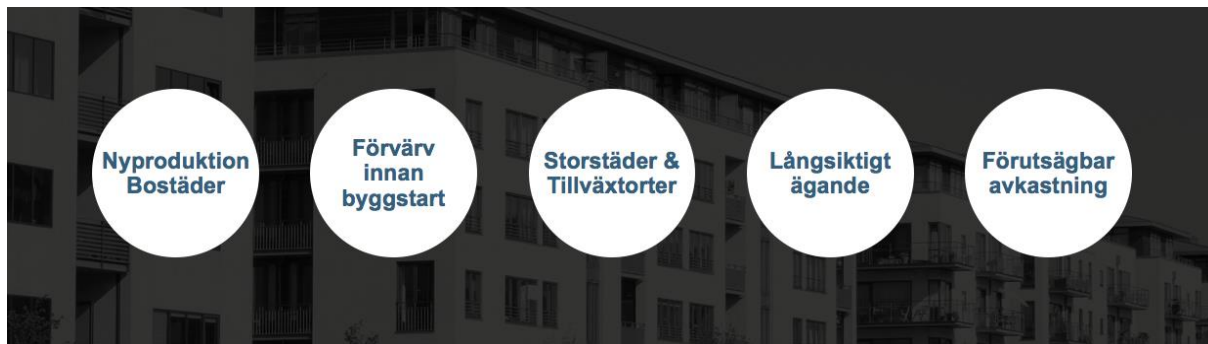




PRESERVIA

Delårsrapport

Januari – Juni 2017



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 på nyproducerade hyresrätter (presumtionshyror). Geografisk fokus är påorstäder och tillväxtorter, starka regionala städer, gärna universitet- eller högskoleorter. Överlag ett 30-tal kommuner i Sverige som är av intresse för etablering.

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2017

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2016

JANUARI – JUNI 2017

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,4 (-1,1) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -9,1 (-7,9) MSEK
- Kassaflöde 4,4 (0,03) MSEK
- Resultat per aktie -1,81 (-1 572,67) SEK

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

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI 2017

- 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.
- Bolagets moderbolag Preservia Fastigheter AB tecknade i april ett avtal med Concent Holding AB gällande parternas samtliga mellanhavanden. Som resultat av detta avtal minskar bolagets skulder mot Concent med 68,9 MSEK.
- Bolaget har under perioden emitterat preferensaktier till ett nominellt värde om 21,4 MSEK. Preferensaktierna handlas under ticker PHYR MTF PREF på handelsplatsen NGM Nordic MTF Stockholm, och berättigar till 10% årlig utdelning.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har under augusti månad ingått ett samarbete med Scandinavian Property Group gällande Preservia Pendlingen AB's projekt i Bålsta. Bolagen ska tillsammans utveckla 20.000 BTA till 250-300 bostadsrätter.

VD KOMMENTAR

Bolagets moderbolag Preservia Fastigheter AB tecknade i april ett avtal med Concent Holding AB gällande parternas samtliga mellanhavanden, vilket minskar bolagets skulder mot Concent med 68,9 MSEK. Dessutom frigör avtalet oss från att använda Concent som utvecklingspartner i våra projekt. Avtalet var en nödvändig lösning för att säkerställa projektportföljens framtid. Vi är glada över att nått en lösning som är bra för båda parter.

Som följd av överenskommelsen med Concent har vi börjat utvärdera och knyta nya samarbeten med finansiellt starka och stabila aktörer. Diskussioner förs med ett flertal aktörer. Under augusti nådde vi en överenskommelse med en av dessa aktörer, Scandinavian Property Group (SPG), avseende vårt Bålsta-projekt.

Samarbetet med SPG ser vi som en viktig milstolpe för Preservia. SPG har 3700 lägenheter under projektering och produktion, med ett samlat projektvärde om ca. 9 miljarder kronor. SPG har en väldigt effektiv värdekedja från utveckling och produktion till finansiering, vilket ger goda förutsättningar för ett lönsamt projekt.

Vi fortsätter att förstärka bolagets balansräkning genom att emittera preferensaktier. Under första halvåret 2017 emitterades det preferensaktier till ett nominellt värde om 21,4 MSEK. Preferensaktierna berättigar till 10% årlig utdelning, utbetald på kvartalsvis.

Gävlehov-projektet pågår för fullt, och 75% av lägenheterna är uthyrda vid publicering av den här delårsrapporten. Samtliga 3:or, 2:or och 1,5:or är per idag uthyrda. Vi har fortfarande några lediga 1:or som vår samarbetspartner i Gävle, Fastighetssnabben, fortsätter hyra ut löpande. Inflyttning sker i oktober och vi välkomnar våra nya hyresgäster till oss.

Stockholm 31 augusti 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, (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).

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på www.preservia.se.

EKONOMISK INFORMATION

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.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE FÖRSTA HALVÅRET 2017

Bolaget har inte haft någon omsättning under första halvåret 2017. Första intäkterna från verksamheten beräknas komma vid färdigställande av det första projektet i Gävle. För samma period 2016 redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under det första halvåret till -2,4 (-1,1) MSEK. Resultatet efter skatt under andra halvåret uppgick till -9,1 (-7,9) MSEK. Merparten av resultatet för perioden utgörs av räntekostnader.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten under första halvåret 2017 var -13,7 MSEK. Periodens kassaflöde uppgick till 4,4 MSEK.

Per den 30 juni 2017 uppgick likvida medel till 4,8 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 78,6 MSEK.

Långfristiga skulder per den 30 juni 2017 uppgick till 358,3 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån 204,2 MSEK. Övriga stora poster är en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag 24,0 MSEK samt upptaget byggnadskreditiv på ca 55 MSEK. Utöver detta så har i princip alla koncerninterna lån från övriga bolag i koncernen klassificerats om från kortfristiga till långfristiga lån. De koncerninterna lånen ses över löpande.

Kortfristiga skulder uppgick till 21,7 MSEK där summan främst utgör löpande produktionskostnader avseende Gävle fastigheten samt kortfristiga lån till kreditinstitut om ca 11,0 MSEK. Räntebärande skulder per den 30 juni 2017 uppgick till ca 349 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har en anställd – Topias Riuttamäki, VD.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN -JUN 2017	JAN -JUN 2016	JAN-DEC 2016
Nettoomsättning	-	-	40
Övriga rörelseintäkter	107	-	-
Summa intäkter	107	-	40
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-2 534	-1 080	-3 224
Rörelseresultat	-2 427	-1 080	-3 184
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 719	2 904	12 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 353	-9 688	-14 559
Resultat efter finansiella poster	-9 061	-7 864	-5 233
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-9 061	-7 864	-5 233

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN -JUN 2017	JAN -JUN 2016	JAN-DEC 2016
Periodens resultat	-9 061	-7 864	-5 233
Periodens totalresultat	-9 061	-7 864	-5 233

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar		294 563	246 985	284 352
Finansiella anläggningstillgångar	1	30 167	26 101	25 483
Summa anläggningstillgångar		324 730	273 086	309 835
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		78 599	36 431	34 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 394	-	8 227
Summa omsättningstillgångar		87 993	36 431	42 779
Likvida medel		4 838	632	397
SUMMA TILLGÅNGAR		417 561	310 149	353 011
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		37 509	12 724	27 007
Långfristiga skulder	2	358 278	286 587	176 637
Kortfristiga skulder		21 774	10 838	149 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		417 561	310 149	353 011

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN - JUN 2017	JAN - JUN 2016	JAN-DEC 2016
Resultat före finansiella poster	-2 427	-1 080	-3 184
Resultat efter finansiella poster	-9 061	-7 864	-5 233
Soliditet (%)	8,98%	4,10%	7,65%
Resultat per aktie, SEK	-1,81	-1 572,67	-1,05
Antal aktier i tusental	5 000	5	5 000

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritetsintresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2016-01-01	500	20 000	-3 912	16 588	-	16 588
Nyemission						-
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000		4 000
Periodens resultat			-7 864	-7 864		-7 864
Eget kapital 2016-06-30	500	24 000	-11 776	12 724	-	12 724
Ingående Eget kapital 2016-07-01	500	24 000	-11 776	12 724	-	12 724
Nyemission		977		978	10 950	11 927
Utdelning preferensaktier			-21	-21	-255	-276
Periodens resultat			2 632	2 632		2 632
Eget kapital 2016-12-31	500	24 977	-9 165	16 312	10 695	27 007
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500	24 977	-9 165	16 312	10 695	27 007
Nyemission	14	20 445		20 459		20 459
Utdelning preferensaktier			-540	-540	-356	-896
Erhållna aktieägartillskott						
Periodens resultat			-9 061	-9 061		-9 061
Eget kapital 2017-06-30	514	45 422	-18 766	27 170	10 339	37 509

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2017	JAN-JUN 2016	JAN-DEC 2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-2 427	-1 080	-3 184
Erlagd ränta	-11 269	-7 114	-12 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-13 696	-8 194	-15 728
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 477	-37	-4 704
Förändring av leverantörsskulder	29	-1 553	-1 421
Förändring av kortfristiga skulder	-399	14 856	13 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52 543	5 072	-8 058
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-50 736	-11 353	-43 446
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-2 141	-15 100	-15 100
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	1 605	5 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 877	-24 848	-53 440
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	13 527	-	11 050
Erhållna aktieägartillskott	-	4 000	4 000
Upptagna lån	100 235	15 810	46 637
Amortering lån	-3 379	-	-315
Utbetald Utdelning	-521	-	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109 862	19 810	61 297
PERIODENS KASSAFLÖDE	4 441	34	-201
Likvida medel vid periodens början	397	598	598
Likvida medel vid periodens slut	4 838	632	397

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2017	JAN-JUN 2016	JAN-DEC 2016
Nettoomsättning	-	-	40
Summa intäkter	-	-	40
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-950	-1 043	-1 564
Rörelseresultat	-950	-1 043	-1 524
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 486	2 904	13 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 427	-12 651	-21 191
Resultat efter finansiella poster	-6 891	-10 790	-9 033
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-6 891	-10 790	-9 033

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2017	JAN-JUN 2016	JAN-DEC 2016
Periodens resultat	-6 891	-10 790	-9 033
Periodens totalresultat	-6 891	-10 790	-9 033

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	NOT	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		215 321	225 021	215 321
Fordringar hos koncernföretag	1	74 508	-	22 581
Summa anläggningstillgångar		289 829	225 021	237 902
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		38 010	74 469	77 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 293	-	7 657
Summa omsättningstillgångar		46 303	74 469	85 455
Likvida medel		775	414	56
SUMMA TILLGÅNGAR		336 907	299 904	323 413
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		95 925	9 798	82 897
Långfristiga skulder	2	240 325	286 587	173 147
Kortfristiga skulder		657	3 519	67 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 907	299 904	323 413

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
Ingående Eget kapital 2016-01-01	500	20 000	-3 912	16 588	16 588
Nyemission					-
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000	4 000
Periodens resultat			-10 790	-10 790	-10 790
Eget kapital 2016-06-30	500	24 000	-14 702	9 798	9 798
Ingående Eget kapital 2016-07-01	500	24 000	-14 702	9 798	9 798
Nyemission		977		977	977
Utdelning preferensaktier		-21		-21	-21
Uppskrivningsfond			70 385	70 385	70 385
Periodens resultat			1 757	1 757	1 757
Eget kapital 2016-12-31	500	24 956	57 440	82 897	82 897
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500	24 956	57 440	82 897	82 897
Nyemission	14	6 049		6 062	6 062
Utdelning preferensaktier			-540	-540	-540
Uppskrivningsfond					
Överkursfond		14 397		14 397	14 397
Erhållna aktieägartillskott					
Periodens resultat			-6 891	-6 891	-6 891
Eget kapital 2016-12-31	514	45 402	50 009	95 925	95 925

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2017	JAN-JUN 2016	JAN-DEC 2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-950	-1 043	-1 524
Erlagd ränta	-5 788	-7 114	-11 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 738	-8 157	-12 754
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	61	-8 925	-13 517
Förändring av leverantörsskulder	60	5	35
Förändring av kortfristiga skulder	-71	10 578	5 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 688	-6 499	-20 530
Investeringsverksamheten			
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-9 088	-15 100	-15 100
Periodens lämnade aktieägartillskott	-	-	-50
Periodens amorteringar från koncernföretag	6 299	1 605	5 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 789	-13 495	-10 044
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	13 526	-	500
Erhållna aktieägartillskott	-	4 000	4 000
Upptagna lån	-	15 810	25 647
Amortering lån	-3 167	-	-115
Utbetald utdelning	-163	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 196	19 810	30 032
PERIODENS KASSAFLÖDE	719	-184	-542
Likvida medel vid periodens början	56	598	598
Likvida medel vid periodens slut	775	414	56

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen 2016.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

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

Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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

Goodwill

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

KLASSIFICERING

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

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

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

Konkurrens

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

Kommersiell risk

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

Driftsnetto

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

Geografiska risker

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dess regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med 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.

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 Långfristiga fordringar

KONCERN	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Koncerninterna fordringar	30 167	26 101	25 483
	30 167	26 101	25 483

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

MODERBOLAG	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Koncerninterna fordringar	74 508	-	22 581
	74 508	-	22 581

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

Not 2 Långfristiga skulder

KONCERN	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Skulder till Koncernbolag	74 406	32 598	-
Obligationslån	204 205	149 730	153 220
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-3 583	-5 583	-4 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	105 842	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-12 901	-	-12 901
Övriga långfristiga skulder	59 250	4 000	4 000
	358 278	286 587	176 637

MODERBOLAG	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Skulder till Koncernbolag	66 178	32 598	-
Obligationslån	149 730	149 730	149 730
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-3 583	-5 583	-4 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	105 842	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-12 901	-	-12 901
Övriga långfristiga skulder	4 000	4 000	4 000
	240 325	286 587	173 147

Koncernen har under rapportperioden reviderat samtliga koncerninterna mellanhavanden och har baserat på koncernens likviditet gjort bedömningen att samtliga koncerninterna lån ska klassificeras som långfristiga, likaså räntorna som förfaller till betalning på slutförfallodagen. Samtliga lån förfaller till betalning inom 5 år, med möjlighet till förlängning eller fri inlösen av lån i förtid. De koncerninterna skulderna hos moderbolaget består främst av skulder till systerbolaget Preservia AB.

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

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

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

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

Stockholm 31 augusti 2017

Styrelsen

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2017
Årsredovisning för räkenskapsåret 2017
Delårsrapport för januari - juni 2018

28 februari 2018
30 april 2018
31 augusti 2018



PRESERVIA

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) | Mailbox 673, 114 11 Stockholm