

PRESERVIA AB (publ)
DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2016**JANUARI – JUNI 2016**

- Nettoomsättning för perioden 0,0 MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,3 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -1,2 MSEK
- Kassaflöde 0,5 MSEK
- Resultat per aktie -241,87 SEK

JANUARI – JUNI 2015

- Preservia AB (publ) bildades den 3 december 2015, av den anledningen saknas jämförbara värden för perioden.
- Bolaget har ett förlängt första räkenskapsår och avger sin första årsredovisning 2016-12-31.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI - JUNI

- Den 3 mars 2016 emitterade bolaget en obligation med 7,5% fast årlig ränta. Räntan betalas kvartalsvis och obligationens löptid är 4 år. Bolaget avser att använda likviderna till förvärv av 1-2 fastighetsprojekt.

**VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTERINGS PERIODENS
UTGÅNG**

- Den 29 juli tillträdde David Hansson som ordinarie ledamot i styrelsen. Han ersätter Lisa Grahm Borg.
- I enlighet med bolagets affärsplan stängdes obligationsemissionen den 15 juli 2016. Emissionen tillför Preservia 81 MSEK före emissionskostnader.

EKONOMISK ÖVERSIKT

BELOPP i kSEK	JAN-JUN	JAN-JUN
	2016	2015
Resultat före finansiella poster	-290	-
Resultat efter finansiella poster	-1 209	-
Soliditet (%)	17,2%	-
Resultat per aktie, SEK	-241,87	-

Antal aktier uppgick vid periodens slut till 5 000 st.

VD-KOMMENTAR

Under det första halvåret 2016 emitterade Preservia AB en obligation med syfte att förvärva 1-2 fastighetsobjekt. Teckningsperioden avslutades den 15 juli 2016, med ett slutgiltigt utfall om 81 MSEK. Bolaget hade ingen omsättning under det första halvåret i och med att inga fastighetsobjekt hade förvärvats under perioden. Intäkterna beräknas komma vid färdigställande av den första förvärvda fastigheten. Bolaget har en avsiktsförklaring att förvärva ett objekt i Upplands-Väsby. Bolagets kostnader för det första halvåret består i princip enbart av räntekostnader på det nyligen emitterade obligationslånet.

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 investerar primärt i hyresrättsfastigheter som en långsiktig ägare och kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Preservia har under inledningen av det andra halvåret fördjupat diskussionerna kring förvärv av nyproducerade hyresfastigheter. I skrivande stund är det två olika fastigheter som är långt gångna i förhandlingarna och där styrelsen har förhoppningen att stänga en eller flera av dessa fastighetsaffärer inom den närmaste framtiden.

Preservia ska fortsätta den befintliga strategin om tillväxt genom förvärv, vilket innebär en fortsatt nära kontakt mot kapitalmarknaden samt löpande granskning av potentiella förvärvsobjekt.

Stockholm 25 augusti 2016

Topias Riuttamäki
VD Preservia AB (publ)

OM PRESERVIA AB (publ)

Preservia AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), org.nr 559038-5323.

Preservia AB (publ) registrerades 3 december 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet. Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande räkenskapsår.

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia AB (publ) bildades den 3 december 2015, av den anledningen saknas jämförbara värden för perioden januari-juni 2015. Bolaget har ett förlängt första räkenskapsår och avser sin första årsredovisning 2016-12-31.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE FÖRSTA HALVÅRET 2016

Bolaget har inte haft någon omsättning under det första halvåret 2016. Rörelseresultatet uppgick under perioden till -0,3 MSEK. Resultatet efter skatt för samma period uppgick till -1,2 MSEK.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET 2015-2016

Intäkter

Bolaget har inte haft någon omsättning under det första räkenskapsåret 2015-2016.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet under året 2015-2016 uppgick till -0,3 MSEK. Rörelsekostnaderna uppgick till -0,3 MSEK.

Resultatet efter skatt för räkenskapsåret uppgick till -1,2 MSEK, vilket innebär att resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -241,87 SEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden var -10,9 MSEK vilket i huvudsak består av delbetalningar av handpenning gällande förvärv av fastighetsobjekt.

Per den 30 juni 2016 uppgick likvida medel till 0,5 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 10 MSEK. Fordringarna utgörs huvudsakligen av reversfordringar med korta löptider och till 8,25 % ränta. De kortfristiga placeringarna avser preferensaktier som uppgår till 12 MSEK. Aktierna är ett resultat av en kvittning mot en tidigare fordran som fanns mot säljaren. Preferensaktierna ger en direktavkastning om 8,5% per år, som utbetalas kvartalsvis, vilket är bättre än villkoren i den tidigare fordran.

Långfristiga skulder per den 30 juni 2016 uppgick till -61,3 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån. Kortfristiga skulder uppgick till -0,3 MSEK. Räntebärande skulder per den 30 juni 2016 uppgick till -61,3 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande period.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Not	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-290	-
Rörelseresultat	1	-290	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	269	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 188	-
Resultat efter finansiella poster		-1 209	-
Skatt		-	-
Periodens resultat		-1 209	-

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN- JUN 2016	JAN- JUN 2015
Periodens resultat	-1 209	-
Periodens totalresultat	-1 209	-

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Långfristiga fordringar	4	50 344	-
Summa anläggningstillgångar		50 344	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		10 000	-
Kortfristiga placeringar		12 000	-
Summa omsättningstillgångar		22 000	-
Likvida medel		539	-
SUMMA TILLGÅNGAR		72 883	-
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		12 500	-
Periodens resultat		-1209	-
Summa eget kapital		11 291	-
Skulder			
Långfristiga skulder	5	61 320	-
Kortfristiga skulder		272	-
Summa skulder		61 592	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 883	-

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2015-12-31	500	-	-	500
Nyemission	-	12 000	-	12 000
Periodens resultat	-	-	-1 209	-1 209
Eget kapital 2015-12-31	500	12 000	-1 209	11 291

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	JAN- JUN 2016	JAN- JUN 2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-290	-
Erhållen ränta		269	-
Erlagd ränta		-1 188	-
<hr/>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 209	-
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 000	-
Förändring av leverantörsskulder		152	-
Förändring av kortfristiga skulder		120	-
<hr/>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 937	-
Investeringsverksamheten			
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-50 344	-
Förändring av kortfristiga finansiella placeringar		-12 000	-
<hr/>			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 344	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		500	-
Erhållna aktieägartillskott		12 000	-
Obligationslån	5	61 320	-
<hr/>			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		73 820	-
PERIODENS KASSAFLÖDE		539	-
<hr/>			
Likvida medel vid årets början		0	-
<hr/>			
Likvida medel vid årets slut		539	-

NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN-JUN	JAN-JUN
	2016	2015
Resultat före finansiella poster	-290,00	-
Resultat efter finansiella poster	-1 209,00	-
Soliditet (%)	17,2%	-
Resultat per aktie, SEK	-241,86	-
Genomsnittligt antal aktier i tusental	500	-

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS som anges i RFR2.

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.

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.

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 realiserats, 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.

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. 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 kreditinstitut och annan form av upplåning. 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, befolkningsstillväxt, 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, fastighetskötsel, 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.

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.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Resultat per aktie kronor

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

NOTER

Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

2016-01-01
-2016-06-30

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1,00 %

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2016-01-01
-2016-06-30

Övriga ränteintäkter	269
	269

Avser intäktsränta på kortfristiga fordringar.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

2016-01-01
-2016-06-30

Övriga räntekostnader	1 188
	1 188

Avser ränta på obligationslån.

Not 4 Långfristiga fordringar

2015-06-30

Preservia Fastigheter AB	17 746
Preservia Hyresfastigheter AB (publ)	32 598
	50 344

De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar till Moderbolaget för Preservia-koncernen samt systerbolaget Preservia Hyresfastigheter AB.

Not 5 Långfristiga skulder

2016-06-30

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

Obligationslån

61 320

61 320

Bolaget har under perioden genomfört en emission av obligationer. Emissionen skedde med stöd av ett prospekt godkänt av Finansinspektionen. Målet för emissionen var att teckning skall ske för 100 MSEK. Obligationslikviden skall användas till att förvärva, utveckla och förvalta hyresfastigheter. Maximalt kan 10 000 obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK per obligation utges. Teckningstiden för obligationerna löpte under tiden 3 mars 2016 till och med 15 juli 2016. Obligationerna har en löptid om 4 år, till en ränta om 7,5 procent per annum. Återbetalningsdag är 2 mars 2020, om inte förtida återbetalning sker enligt villkoren för obligationslånet.

Bolagets företagsobligation noterades på Nordic Growth Market (NGM) den 31 mars 2016. Obligationens kortnamn är PRESAB1 och första dag för handel var den 1 april 2016.

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 2016

Styrelsen

FÖR YTTERLIGAR INFORMATION KONTAKTA

Topias Riuttamäki, VD
Telefon + 46 73 742 13 96
topias@preservia.se

Preservia AB (publ)
Org.nr 559038-6107
Mailbox 673
114 11 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2016	februari 2017
Årsredovisning för räkenskapsåret 2016	april 2017
Delårsrapport för januari - juni 2016	augusti 2017