



PRESERVIA

Delårsrapport

Maj 2020 – Oktober 2020

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT MAJ 2020 – OKTOBER 2020

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

MAJ 2020 – OKTOBER 2020

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -3,0 (1,5) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -7,8 (-3,2) MSEK
- Kassaflöde -1,7 (-14,4) MSEK
- Resultat per stamaktie -0,40 (-0,16) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 5 000 000 st, stamaktie serie B till 14 683 141 st, preferensaktie serie A 447 118 st och preferensaktie serie B 12 831 st.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN MAJ 2020 – OKTOBER 2020

- Den 3 juli 2020 meddelade bolaget att entreprenadavtal hade tecknats med NCC avseende Bålsta-projektet och att projektet därmed skulle byggstartats.
- Det har i aktuell rapport gjorts en ny bedömning kring tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag som gör att det kan finnas viss bristande jämförbarhet mellan perioderna. Den ändrade bedömningen har föranlett en förlust av bestämmande inflytande i undergruppen SP Group som tidigare har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.
- Den 30 oktober beslutade bolagsstämman i dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB att likvidera bolaget. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Den 22 december tecknade bolaget via ett dotterbolag avtal om försäljning av hyresrättsdelen i bolagets Bålsta-projekt. Försäljningen sker som en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 640 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande av alla tre hyresrättsetapper. Affären kommer inte ge någon likviditetseffekt till Preservia innan färdigställandet. Bolaget kommunicerar inte heller någon resultatseffekt vid detta skede då affären omfattas av villkor som kommer att påverka det slutliga resultatet för Preservia. Resultatseffekten av affären beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

Affären har därmed ingen omedelbar effekt på bolagets preferensaktier. Bolaget fortsätter jobba med att skapa likviditet för att möjliggöra utdelningar i framtiden. Preservias ägarandel i Bålsta-projektet uppgår till 58 procent.

- Styrelsen kommer fortsatt att hålla koll på utvecklingen av Covid-19 och kommer även under nästkommande period att vidta löpande åtgärder för att begränsa effekten för koncernens samtliga bolag.

VD KOMMENTAR

Under det första halvåret av räkenskapsåret har vi fortsatt fokusera på att utveckla Bålsta-projektet. Projektet genomförs med blandad upplåtelseform och bostadsrättsdelen har vid skrivande stund uppnått 70 procent försäljningsgrad. Under perioden har projektbolaget tecknat entreprenadavtal med NCC samt fått beviljat byggkreditiv för hela projektet. Byggnationen påbörjades i augusti där man börjat med bostadsrättsdelen för att sedan fortsätta med hyresrättsdelen. Strax före publiceringen av denna rapport tecknades även avtal om försäljning av hyresrättsdelen i Bålsta. Affären kommer att ge en likviditetseffekt till Preservia först när köparen tillträder fastigheterna vid färdigställandet. Enligt aktuell tidsplan kommer hela projektet vara färdigställt under 2023. Trots ingen omedelbar förbättring av Preservias likviditet, förstärker försäljningen av hyresrätterna, tillsammans med bra entreprenadavtal, byggkreditiv och god försäljningsgrad på bostadsrättsdelen bolagets position genom att minska de kvarstående risker och osäkerheter i projektet.

I Gävle-projektet har en slutöverenskommelse och projektavslut uppnåtts med köparen av Etapp 2-fastigheten. Under det föregående räkenskapsåret meddelade bolaget att totalentreprenören för projektet hade gått i konkurs, och några mindre färdigställandearbeten kvarstod trots att fastigheten var inflyttningsklar. Dessa arbeten har nu färdigställts.

Vår högsta prioritet är att fortsätta skapa värden i våra projekt. Parallellt jobbar vi med att effektivisera koncernens bolagsstruktur för att minska onödiga administrativa kostnader och förenkla samarbeten med externa intressenter.

Jag vill även notera att syftet med dessa rapporter är att ge er investerare i våra noterade instrument en bra inblick i bolagets verksamhet och möjligheterna till utdelning i bolagets något komplexa struktur med fyra olika aktieslag (varav två noterade, PHYR B och PHYR PEF).

Vi förstår att ett önskemål skulle kunna vara att vi ska kommunicera prognoser på bolagets framtida möjligheter till utdelning med datum och belopp för potentiella utdelningar. Problemet med den typen av prognoser är att osäkerheten kring prognoserna är för hög för att kunna dra slutsatser utifrån dem. Vi anser det oansvarfullt att ge oss in på gissningar när vi inte kan ge dessa inom ett konfidensintervall som vi känner oss bekväma med. Vi noterar även att vi idag har ett högt krav på konfidens på eventuella prognoser efter att ha genomgått vår resa med misslyckade prognoser gällande projektsamarbeten kopplade till bolagets obligationer under uppstartsfasen.

Jag ska ändå försöka ge svar till vissa frågor om framtida utdelningar.

När det gäller den ackumulerade utdelningen i bolagets preferensaktier serie A så kommer den utdelningen ske före alla andra utdelningar från bolaget, när likviditet finns för en utdelning. Vi fortsätter jobba med att skapa likviditet där både möjligheter via skuld och eget kapital utvärderas. Bortsett från dessa möjligheter kommer det ske likviditetseffekt vid färdigställande av Bålsta projektet som beräknas enligt nuvarande tidsplanen ske under 2023. Vi strävar efter att kunna återuppta utdelningen senast då. Rent praktiskt sker det beslutet och den utvärderingen vid respektive års ordinarie bolagsstämma. Vi kommer naturligtvis pressmeddela information när vi får en likviditetshändelse som möjliggör en utdelning.

Gällande de gamla obligationerna i bolaget som har konverterats till preferensaktier i Preservia Holding, och utdelningen i dessa preferensaktier, så delar jag med mig en sammanfattning av bakgrunden till konverteringen. Under 2018-2019 genomförde bolaget en omfattande omstrukturering som härledde sig ifrån att obligationerna hade en fast löptid som hade fastställts utifrån tidiga prognoser som baserades på ett partnerskap som inte aktualiserades enligt plan.

Omstruktureringen hade två huvudsyften:

- 1) att konvertera skulder till eget kapital, och
- 2) att ta bort de fasta löptiderna och möjliggöra utdelning i de nyskapade preferensaktierna på bolagets egna premisser, utifrån projektens faktiska utfall, i stället för att försöka prognostisera framtida tidpunkter för utdelningen.

Dessa var de nödvändiga förändringarna i bolagets kapitalstruktur för att möjliggöra dels bolagets överlevnad, dels realiseringen av värden i det befintliga projektet i Bålsta. Vi är fortsatt övertygade om att denna lösning var det bästa alternativet för både investerarna och bolaget.

Med anledning av ovan bakgrund vill vi undvika samma misstag som gjordes med obligationerna: att försöka prognostisera en osäker framtid för ett relativt nystartat bolag inom en bransch där tidsplaner beror på ett flertal olika externa faktorer, varav många är helt utanför vår kontroll. Vi kommer därför inte kommunicera prognoser utan kommer utgå ifrån så fastställda siffror som möjligt gällande resultat- och likviditetseffekter.

Vår rekommendation är att investerarna i våra gamla obligationer utgår ifrån de nuvarande förutsättningarna för Preservia Holdings preferensaktier, dvs. att dessa löper utan någon fastställd förfallodag, och att information om utdelning i dessa kommer att ske efter beslut i respektive års ordinarie bolagsstämma. Information om resultat- och likviditetseffekter för Preservia Hyresfastigheter och Preservia Holding kommer att pressmeddelas när effekterna är kända. Tydlig information om kommande utdelningar kommer att pressmeddelas vid det fallet att ny sådan information finns, och framför allt vid beslut om utdelning i respektive års ordinarie bolagsstämma.

Vi kommer att fortsätta jobba med att realisera värden i våra projekt, och ber om förståelse för förutsättningarna som råder för bolagets nuvarande instrument.

Stockholm 30 december 2020

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) där Preservia Holding AB (559206-5972) lämnar koncernredovisning för den största koncernen. Bolaget har vid rapportens avlämnande fyra dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), Preservia Hälsövägen AB (556999-9500), Preservia Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040) samt Preservia Bygg AB (559138-7187).

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 investeringar i, och utveckling av, mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2020-05-01 – 2020-10-31

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -3,0 (1,5) MSEK och består till största del av koncernens löpande driftskostnader. Föregående års positiva resultat före avskrivningar beror på en vändning av en tidigare reserverad kostnad som konstateras ej kommer att infalla. Resultatet efter skatt uppgick till -7,8 (-3,2) MSEK. Ungefär 3,3 MSEK av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar av fordringar och estimerad vinst till följd av förseningar i den nu avslutade Etapp 2 byggnationen i Gävle. Förseningen berodde till stor del på att totalentreprenören fick finansiella problem som senare ledde till konkurs. Resterande del av det negativa resultatet består av löpande driftskostnader.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2020-05-01 – 2020-10-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -2,7 (-9,5) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 1,1 (7,7) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 3,9 (18,5) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 12,9 (8,5) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK samt koncerninterna skulder till moderbolag på 4,4 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 2,6 (1,8) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 2,0 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har tre anställda – VD Topias Riuttamäki, Styrelseledamot David Madeling samt Styrelseordförande Thomas Lindström.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	75	-	212
Summa intäkter	75	-	212
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 069	1 491	-4 879
Avskrivningar och nedskrivningar	-3 267	-4 983	-5 483
Rörelseresultat	-6 261	-3 492	-10 150
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i intresseföretag	-1 304	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	28	437	531
Räntekostnader och liknande resultatposter	-282	-125	-201
Resultat efter finansiella poster	-7 819	-3 180	-9 820
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-7 819	-3 180	-9 820
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-7 819	-1 454	-7 008
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1 726	-2 812

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Periodens resultat	-7 819	-3 180	-9 820
Periodens totalresultat	-7 819	-3 180	-9 820

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar	1	-	101 308	104 591
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	3	93 158	156	7 169
Andra långfristiga fordringar		2	2	2
Fordringar hos koncernföretag		35	2 301	35
Summa anläggningstillgångar		93 195	103 767	111 797
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		3 880	18 467	16 832
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		-	490	-
Summa omsättningstillgångar		3 880	18 957	16 832
Likvida medel		1 113	7 707	2 810
SUMMA TILLGÅNGAR		98 188	130 431	131 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		82 774	120 147	113 329
Långfristiga skulder	4	12 863	8 500	13 863
Kortfristiga skulder		2 551	1 784	4 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 188	130 431	131 439

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Resultat före finansiella poster	-6 261	-3 492	-10 150
Resultat efter finansiella poster	-7 819	-3 180	-9 820
Soliditet (%)	84,30%	92,11%	86,22%
Resultat per aktie, SEK	-0,40	-0,16	-0,50
Antal aktier i tusental	19 683	19 683	19 683

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

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets-intresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Nyemission	1 468	71 947		73 415		73 415
Beslutad ej registrerad kvittningsemission		64 153		64 153		64 153
Utdelning preferensaktier					-295	-295
Ägarförändringar i koncernen			-261	-261	261	-
Aktieägartillskott					3 516	3 516
Periodens resultat			-1 453	-1 453	-1 727	-3 180
Eget kapital 2019-10-31	2 013	204 767	-141 044	65 736	54 411	120 147
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Nyemission	1 469	136 099		137 569		137 569
Utdelning preferensaktier					-473	-473
Aktieägartillskott					3 516	3 516
Effekter rättelse av fel			6 633	6 633	-6 633	-
Ägarförändringar i koncernen			21 589	21 589	-21 589	-
Periodens resultat			-7 007	-7 007	-2 812	-9 820
Eget kapital 2020-04-30	2 014	204 766	-118 115	88 666	24 664	113 329
Ingående Eget kapital 2020-05-01	2 014	204 766	-118 115	88 666	24 664	113 329
Ägarförändringar i koncernen			1 928	1 928	-24 664	-22 736
Aktieägartillskott						-
Periodens resultat			-7 819	-7 819		-7 819
Eget kapital 2020-10-31	2 014	204 766	-124 006	82 774	-	82 774

* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2020.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 25 kronor per preferensaktie serie A.

** Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2020.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 4,875 kronor per preferensaktie. Vid bolagsstämma i Preservia Projekt Gävle AB den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-6 260	-3 492	-10 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 267	-5 116	-4 617
Erhållen ränta	20	17	17
Erlagd ränta	-1	-124	-166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 974	-8 715	-14 916
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Investeringar i pågående projekt	-	-1 574	-3 006
Förändring av kortfristiga fordringar	313	467	2 152
Förändring av leverantörsskulder	-15	-127	-86
Förändring av kortfristiga skulder	11	453	3 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 666	-9 496	-12 615
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Förvärv av koncernföretag	-	-	-
Försäljning av koncernföretag	-31	-	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-5 101	-5 101
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	-	3 900
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-6 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31	-5 101	-7 701
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	-
Upptagna lån	1 000	-	1 000
Amortering lån	-	-3 000	-3 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	3 516	3 516
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-355	-532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000	161	983
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 697	-14 436	-19 333
Likvida medel vid periodens början	2 810	22 143	22 143
Likvida medel vid periodens slut	1 113	7 707	2 810

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	-	1 000
Övriga rörelseintäkter	75	-	212
Summa intäkter	75	-	1 212
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 025	5 742	2 339
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-
Rörelseresultat	-2 950	5 742	3 551
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1 278
Ränteintäkter och liknande resultatposter	28	437	441
Räntekostnader och liknande resultatposter	-282	-123	-197
Resultat efter finansiella poster	-3 204	6 056	2 517
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-3 204	6 056	2 517

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Periodens resultat	-3 204	6 056	2 517
Periodens totalresultat	-3 204	6 056	2 517

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
TILLGÅNGAR				
Andelar i koncernföretag	2	150	76 582	76 632
Fordringar hos koncernföretag		2 670	7 470	4 170
Andelar i intresseföretag	3	76 995	-	513
Summa Finansiella anläggningstillgångar		79 815	84 052	81 315
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		3 081	122	1 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	-	-
Summa omsättningstillgångar		3 081	122	1 704
Likvida medel		548	120	2 376
SUMMA TILLGÅNGAR		83 444	84 294	85 395
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		67 953	74 696	71 157
Långfristiga skulder	4	12 863	8 500	13 963
Kortfristiga skulder		2 628	1 098	275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 444	84 294	85 395

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 2019-05-01	545	-	-69 474	-68 929	-68 929
Nyemission	1 469		136 101	137 569	137 569
Utdelning preferensaktier				-	-
Periodens resultat			6 056	6 056	6 056
Eget kapital 2019-10-31	2 014	-	72 683	74 696	74 696
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	-	-69 474	-68 929	-68 929
Nyemission	1 469		136 100	137 568	137 568
Periodens resultat			2 517	2 517	2 517
Eget kapital 2020-04-30	2 014	-	69 142	71 157	71 157
Ingående Eget kapital 2020-05-01	2 014	-	69 142	71 157	71 157
Utdelning preferensaktier					-
Periodens resultat			-3 204	-3 204	-3 204
Eget kapital 2020-10-31	2 014	-	65 939	67 953	67 953

* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2020.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 20 kronor per preferensaktie serie A.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-2 950	5 742	3 551
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-10 100	-10 100
Erhållen ränta	21	17	17
Erlagd ränta	-1	-122	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 930	-4 463	-6 695
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 371	5	-1 572
Förändring av leverantörsskulder	-15	-123	-128
Förändring av kortfristiga skulder	-12	-	171
Förändring av erhållet förskott	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 328	-4 581	-8 225
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-	-	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-1 801	-1 801
Periodens lämnade aktieägartillskott	-	-5 484	-5 484
Periodens amorteringar från koncernföretag	1 500	12 100	17 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 500	4 815	9 715
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	-
Upptagna lån	-	-	1 000
Amortering lån	1 000	-3 020	-3 020
Utbetald utdelning	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000	-3 020	-2 020
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 828	-2 786	-530
Likvida medel vid periodens början	2 376	2 906	2 906
Likvida medel vid periodens slut	548	120	2 376

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Företaget har ändrat uppskattning och bedömning avseende tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag enligt IAS 28 som gör att det kan finnas viss bristande jämförbarhet mellan perioderna. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.

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 eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag eliminerar i sin helhet. Orealiserade internvinster eliminerar med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Orealiserade förluster eliminerar 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.

Intresseföretag

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

KLASSIFICERING

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

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det finns inga garantier att Preservia 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 en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia 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 förvärvamark, utveckla nyproducerade bostads- och hyresrättsfastigheter, samt i framtiden även äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya projekt. Då intäkter primärt genereras vid avyttring av färdigställda projekt föreligger en risk att Bolaget förvärvar mark och påbörjar projekt som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad i hyresrättsprojekt, låg försäljningsgrad i bostadsrättsprojekt eller att köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

Geografiska risker

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

LIKVIDA MEDEL

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

AKTIEKAPITAL

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

RESULTAT PER AKTIE

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Resultat per aktie kronor

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

NOTER

Not 1 Förvaltningsfastigheter

Koncernen har tidigare klassificera sina projektbolag som förvaltningsfastigheter då projektbolagen från början helt var påtänkta fastighetsutvecklingsprojekt för förvaltning. Under rapportperioden har koncernen omklassificerat hela innehavet till intressebolag enligt IAS 28.

KONCERN	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Mark			
Ingående anskaffningsvärde	27 481	27 481	27 481
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-	-
Omklassificering till intresseföretag	-27 481	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	27 481	27 481
Ingående avskrivningar	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde mark	-	27 481	27 481

KONCERN	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter			
Ingående anskaffningsvärden	73 827	72 203	72 203
Nedsatt köpeskilling	-	-	-
Årets värdeförändring orealiserad	-	-	-
Årets projektkostnader	-	1 624	4 907
Årets aktiverade ränta	-	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-	-
Omklassificering till intresseföretag	-73 827	-	-
Utgående redovisat värde	-	73 827	77 110
Uppgifter om förvaltningsfastigheter			
Redovisat värde	-	101 308	104 591
Verkligt värde	-	101 308	104 591

Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2020-10-31	Bokfört värde 2019-10-31	Bokfört värde 2020-04-30
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	0	0
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	-	76 482	76 482
Preservia Bygg AB	100%	100%	1 000	50	-	50
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	50	50
Preservia Hälsövägen AB	100%	100%	500	50	50	50
				150	76 582	76 632

*SP Group Bostad Bålsta har under aktuell rapportperiod klassificerats om till intressebolag.

Not 3 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2020-10-31	Bokfört värde 2019-10-31	Bokfört värde 2020-04-30
SPGroup Bostad Bålsta II AB	33%	33%	16 525	-	156	6 656
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	92 641	-	-
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	517	-	513
				93 158	156	7 169

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2020-10-31	Bokfört värde 2019-10-31	Bokfört värde 2020-04-30
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	76 482	-	-
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	513	-	513
				76 995	-	513

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	8 500	8 500
Skulder till koncernföretag	4 363	-	3 363
Övriga långfristiga skulder	-	-	2 000
	12 863	8 500	13 863

MODERBOLAG	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	8 500	8 500
Skulder till koncernföretag	4 363	-	3 463
Övriga långfristiga skulder	-	-	2 000
	12 863	8 500	13 963

Not 5 Transaktioner med närstående

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

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

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

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

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

Stockholm 30 december 2020

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
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för perioden 2020-11-01 – 2021-04-30
Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 – 2021-04-30
Delårsrapport för perioden 2021-05-01 – 2021-10-31

15 juni 2021
31 augusti 2021
15 december 2021

Denna information är sådan information som Preservia Hyresfastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 december 2020 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm