

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2019-05-01 - 2020-04-30

för

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens förändring av eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets förändring av eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper och noter	16

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 - 2020-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Koncernen

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling samt förvaltning av mark och fastigheter. Bolaget har två anställda: VD, Topias Riuttamäki och vice VD, David Madeling. Bolaget har två noterade instrument på Nordic Growth Market (NGM), preferensaktie serie A med kortnamn PHYR PREF, samt stamaktie serie B med kortnamn PHYR B.

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 fem dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), SP Group Bostad Bålsta AB (org.nr 559100-0160), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500), Preservia Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040) samt Preservia Bygg AB (559138-7187).

Om Preservia

Preservia är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkterna genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter. Koncernen har per idag färdigställt och sålt 336 bostäder i 2 etapper i Gävle, samt har ca 400 bostäder under utveckling i Bålsta, där projektet genomförs i samarbete med Scandinavian Property Group med NCC som totalentreprenör.

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

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2019/2020	2018/2019	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kSEK	-	1 072	1 698	-	-
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-10 150	-23 274	-20 573	-3 184	-1 671
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-9 820	-84 289	-32 598	-5 233	-3 912
Balansomslutning, kSEK	131 439	232 014	386 719	353 011	159 921
Soliditet, % ¹⁾	86,2%	-7,5%	5,4%	7,7%	10,4%
Medelantal anställda, st	1	1	1	0	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Moderbolaget)

	2019/2020	2018/2019	2017	2016	2015
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	3 551	-13 664	-1 612	-1 524	-1 671
Resultat efter finansiella poster, kSEK	2 517	-90 028	-32 598	-9 033	-3 912
Balansomslutning, kSEK	85 395	180 322	276 605	323 413	159 921
Soliditet, % ¹⁾	83,3%	-38,2%	28,1%	25,6%	10,4%
Medelantal anställda, st	1	1	1	0	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Resultat & Ställning

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -9,8 MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen samt nedskrivningar på kortfristiga fordringar rörande slutlikvider för Etapp 2 i Gävle. Under året har Preservia behövt färdigställa en del oplanerade arbeten i Gävle eftersom totalentreprenören för projektet, Timo Houses, gick i konkurs under slutet av 2019. En juridisk process mot totalentreprenören samt dess ägare pågår gällande fordran på 7,2 mSEK som Preservia har på motparterna. I årsredovisningen har fordran redan skrivits ner till 0 kronor då det föreligger osäkerhet kring möjligheterna till återbetalning av beloppet.

Per balansdagen uppgick likvida medel till 2,8. Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med de uppskattade kommande inbetalningarna bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna. Kommande inbetalningar består framför allt av slutregleringar hänförliga till etapp 1 och etapp 2 i Gävle. Därtill är det hög sannolikhet att det inte behövs några ytterligare kapitaltillskott i projektbolaget SPG Bostad Bålsta AB eftersom projektbolaget erhållit ett positivt kreditbeslut avseende byggnadskreditiv för projektet.

Under räkenskapsåret har Preservia Hyresfastigheter AB (publ) genomfört omfattande åtgärder för att förstärka balansräkningen. Dessa beskrivs mer i delårsrapporten som publicerades den 10 december 2019.

Ägarförhållanden

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Fastigheter AB organisationsnummer 559038-5323, som har sitt säte i Stockholm. Koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning är Preservia Holding AB (publ) organisationsnummer 559206-5972, som har sitt säte i Stockholm.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med delägare och deras närstående som förekommer upphandlas med marknadsmässiga villkor. För närmare information om periodens närståendetransaktioner se not 26.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i koncernens verksamhet kan generellt delas in i operationella risker relaterade till affärsverksamheten och risker relaterade till finansverksamheten. Riskerna relaterade till finansverksamheten är framgent mer begränsade jämfört med de historiska riskerna, tack vare den åtgärdsplanen som ledningen har genomfört. Framöver förknippas de finansiella riskerna framför allt med bolagets likviditet, dvs. att ha tillräckligt med likviditet för att möjliggöra nya affärer, samt projektspecifik finansiering i form av byggkreditiv från bank.

För tillfället är bolagets ända pågående produktion (fastigheterna i dotterbolaget SP Group Bostad Bålsta AB) fullt finansierat med både lån och eget kapital. Riskerna relaterade till affärsverksamheten består av osäkerhetsfaktorer på marknaden: det finns inga garantier att försäljningen av bostäderna kommer att ske till de priser som den externa oberoende värderingen indikerar. Det finns inte heller några garantier att tidsplanen för byggnationen eller försäljningen inte avviker från de nuvarande uppskattningarna. Riskerna i det pågående projektet i Bålsta kommer att ha en direkt effekt på bolagets möjligheter att återinvestera intäkterna i nya projekt, samt att dela ut vinster till aktieägarna.

På grund av ovan nämnda risker, som ligger utanför bolagets kontroll, är det viktigt för bolagets långsiktiga överlevnad att inte ha någon förfallodag på dess preferensaktier. Det ger bolaget nödvändigt handlingsutrymme att styra utdelningarna i mån av de likvida medel och nya investeringsmöjligheter som finns tillgängliga från en tid till en annan. Den nuvarande strukturen med preferensaktier minskar bolagets finansiella risker avsevärt samt möjliggör långsiktigt värdebyggande.

Miljöinformation som är viktig för bedömningen av bolagets ställning och resultat

Någon tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken bedrivs inte. Koncernens bedömning är att verksamheten inte har någon väsentlig miljöpåverkan. Trots det ses koncernens miljöarbete och miljöpolicy fortlöpande över. Enligt koncernens miljöpolicy ska ett aktivt miljöarbete bedrivas, med syfte att ständigt förbättra miljön på ett ekonomiskt och affärsmässigt försvarbart sätt, med övertygelse om att detta leder till ett attraktivare företag för både medarbete, kunder, leverantörer och aktieägare.

Väsentliga händelser under året**Projektbolag**

Den 26 februari 2020 förvärvade Preservia Hyresfastigheter ca. 3000 kvadratmeter mark genom bolagsaffär. Markarealen omfattas av en detaljplaneändring för framtida bostäder. Förvärvet skedde tillsammans med samarbetspartners där Preservia äger 25% av aktierna.

Organisation och finansiering

Den 26 juni 2019 meddelade bolaget att obligationsinnehavarna har godkänt bolagets förslag att överlåta obligationerna till Preservia Holding (publ), som därefter konverterade obligationsskulden till preferensaktier i en kvittningsemission.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) offentliggjorde den 19 juli 2019 ett av Finansinspektionen godkänt och registrerat prospekt. Prospektet hade upprättats med anledning av det mandat som bolaget erhöll den 28 juni 2018 från obligationsinnehavarna avseende ett antal villkorsförändringar rörande Preservia Hyresfastigheters obligationslån med ISIN: SE0006887782 och ISIN: SE0008014088. Villkorsförändringarna innebar bland annat att cirka 30 procent av det ursprungliga nominella obligationslånet ska konverteras till stamaktier serie B i Preservia Hyresfastigheter AB (publ). Konverteringen har skett genom en kvittningsemission och obligationsinnehavarna äger efter genomförd kvittningsemission ca 75 procent av aktierna och innehar ca 23 procent av rösterna.

Den 20 augusti 2019 meddelade Preservia att kvittningsemissionen var fulltecknad samt registrerad hos Bolagsverket. I enlighet med prospektet emitterade bolaget 14 683 141 stamaktier av serie B till kursen 5 kronor per styck, vilket medförde att 73 415 705 kronor konverterades från bolagets långfristiga skulder till eget kapital.

Den 8 oktober 2019 meddelade Preservia Hyresfastigheter att dess stamaktie serie B tas upp för handel vid NGM Nordic MTF per den 10 oktober 2019.

Stämmobeslut

Den 6 augusti hölls ordinarie bolagsstämma där stämman beslutade att fastställa den framlagda resultaträkningen och balansräkningen, att förlusten balanseras i ny räkning, att styrelsen och VD:n beviljas ansvarsfrihet, ersättning till styrelseordföranden samt att en ny bolagsordning skulle antas. Den aktuella bolagsordningen finns tillgänglig i sin helhet på bolagets hemsida www.preserviahyresfastigheter.se

Den 27 september 2019 höll bolaget kontrollbalansräkningsstämma 2 där det kunde konstateras att det egna kapitalet i bolaget var återställt och stämman beslutade att bolagets verksamhet ska bedrivs vidare. På samma stämma beslutades även om att anta en ny bolagsordning, samt om en riktad nyemission av högst 19 000 preferensaktier serie B. Stämman beslutade även om att återuppta utdelningen avseende löpande preferens i preferensaktie serie A, så snart det är möjligt.

Den 30 januari 2020 höll bolaget en extra bolagsstämma där stämman valde Thomas Lindström som ny styrelseledamot och styrelseordförande.

Framtidsutsikter

Koncernen har under räkenskapsåret blivit klar med den så kallade *Åtgärdsplanen*. Bolagets tidigare obligationsskulder är konverterade till eget kapital och en stabil grund finns för en långsiktig utveckling av verksamheten.

Samarbetet med Scandinavian Property Group (SPG) avseende Bålsta-projektet fortlöper enligt plan. Projektfinansieringen är säkrad genom byggkreditiv från storbank och byggnationen har inletts med NCC som totalentreprenör. Framgent kommer fokus i projektet ligga på byggnationen samt försäljning av kvarvarande bostäder.

På kapitaliseringsfronten kommer koncentrationen nu skiftas från att förstärka bolagets balansräkning till att utöka likviditetspositionen. Bolagets möjligheter till att skapa likviditet består av att använda kapitalmarknaden och genomföra emission eller realisera vinster genom att likvidera hela eller delar av den befintliga projektportföljen.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Preserviakoncernen har efter räkenskapsårets slut fortsatt sitt arbete med det pågående projektet i samarbete med Scandinavian Property Group. I juli 2020 erhöles byggkreditiv till projektet samt ett avtal om totalentreprenad tecknades med NCC. Byggnationen påbörjades i början av augusti 2020.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya räkenskapsåret men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor effekten blir och kan konstatera att påverkan hittills har varit begränsad. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten ytterligare. De åtgärder som redan i slutet av räkenskapsåret har vidtagits är en minskning av lönekostnader dels via permitteringar dels via reducerade löner på obestämd tid.

Fortsatt drift

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning till fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur har det genomförts en åtgärdsplan där bland annat obligationslånen konverterades till aktier. Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Bolagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagandet om fortsatt drift.

Förslag till vinstdisposition (kSEK)

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	-69 473 553
Nyemission	136 098 949
Preferensaktieutdelning	-
Årets resultat	2 517 068
	<u>69 142 464</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	69 142 464
	<u>69 142 464</u>

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (kSEK)	Not	2019-05-01 2020-04-30	2018-01-01 2019-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	-	1 072
Övriga rörelseintäkter		212	-
Rörelsens intäkter m.m.		212	1 072
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-	-733
Övriga externa kostnader	7	-3 270	-14 395
Personalkostnader	8	-1 609	-1 508
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	9	-	-10
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-5 483	-7 700
Rörelseresultat		-10 150	-23 274
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	11	531	9 071
Finansiella kostnader	12	-201	-70 086
Resultat efter finansiella poster		-9 820	-84 289
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		-9 820	-84 289

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

Årets resultat		-9 820	-84 289
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-9 820	-84 289
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-7 008	-84 165
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 812	-124
ÅRETS TOTALRESULTAT 2)		-9 820	-84 289

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

Resultat per stamaktie och aktiedata

Antal stamaktier per balansdag, st ¹⁾	21	19 683 141	5 000 000
Resultat per stamaktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK ¹⁾	21	-0,50	-16,83

1) Inga potentiella aktier som ger upphov till utspädningseffekt finns i koncernen. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB har per bokslutsdatum registrerade preferensaktier där minoritetsägarna endast har rätt till utdelning på investerat kapital med en årlig ränta om 6,5% som utbetalas per kvartal.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	104 591	99 684
Summa materiella anläggningstillgångar		104 591	99 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	16	7 169	156
Andra långfristiga fordringar		2	-
Fordringar hos koncernföretag	17	35	76 537
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 206	76 693
Summa anläggningstillgångar		111 797	176 377
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	18	16 832	32 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	-	510
		16 832	33 494
Likvida medel	20	2 810	22 143
Summa omsättningstillgångar		19 642	55 637
SUMMA TILLGÅNGAR		131 439	232 014

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		2 014	545
Övrigt tillskjutet kapital		204 766	68 667
Annat Eget kapital, inklusive årets resultat		-118 115	-139 330
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		88 665	-70 118
Innehav utan bestämmande inflytande		24 664	52 656
Summa eget kapital		113 329	-17 462
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		-	226 163
Skulder till koncernföretag		3 363	-
Övriga långfristiga skulder		10 500	8 500
Summa långfristiga skulder	22	13 863	234 663
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	-	4 000
Leverantörsskulder		114	200
Övriga kortfristiga skulder		36	97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 097	10 516
Summa kortfristiga skulder		4 247	14 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 439	232 014

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget Kapital inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	530	53 851	-43 550	9 982	20 813
Årets resultat			-84 165	-124	-84 289
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	15	14 816			14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-948	-2 066
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	43 746	33 249
Summa transaktioner med aktieägare	15	14 816	-11 615	42 798	46 014
Utgående eget kapital per 30 april 2019	545	68 667	-139 330	52 656	-17 462
Ingående eget kapital per 1 maj 2019	545	68 667	-139 330	52 656	-17 462
Årets resultat			-7 007	-2 812	-9 819
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	1 469	136 099			137 568
Erhållna aktieägartillskott				3 515	3 515
Utdelning preferensaktier				-473	-473
Effekter rättelse av fel			6 633	-6 633	-
Ägarförändringar i koncernen			21 589	-21 589	-
Summa transaktioner med aktieägare	1 469	136 099	28 222	-25 180	140 610
Utgående eget kapital per 30 april 2020	2 014	204 766	-118 115	24 664	113 329

Preservia Hyresfastigheter AB

I Preservia Hyresfastigheter AB finns 4 aktieslag:

- 1) Stamaktier med ett röstvärde om en (1) röst per aktie, med totalt 5 000 000 stamaktier
- 2) Stamaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 14 683 141 stamaktier serie B
- 3) Preferensaktier serie A, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 447 118 preferensaktier serie A
- 4) Preferensaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 12 831 preferensaktier serie B

Aktiernas inbördes företräde

Ägare till preferensaktier serie A äger företräde framför stamaktier, stamaktier serie B samt preferensaktier serie B till bolagets utdelningsbara medel med antingen;

- 1) 10 kr årligen per preferensaktie
- 2) Om fria medel inte finns så ackumuleras rätten till de 10 kr per preferensaktie till efterföljande år
- 3) Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie innan 2022-01-01

När all löpande preferens och ackumulerad preferens serie A är utbetald till ägare av preferensaktier serie A, ska preferensaktier serie B ska äga företräde framför stamaktie och stamaktie serie B till bolagets utdelningsbara medel upp till maximalt 152.574.674 kr

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

Vid likvidering

Om Preservia Hyresfastigheter AB likvideras, ska bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning

- 1) i första hand ska utbetalning ske av löpande preferens och ackumulerad preferens till innehavarna av preferensaktie serie A
- 2) därefter ska utbetalning upp till maximalt 152.574.674kr ske till innehavare av preferensaktie serie B
- 3) därefter ska ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) utbetalas på varje preferensaktie serie A
- 4) därefter ska ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) utbetalas på varje stamaktie, stamaktie serie B och preferensaktie serie B
- 5) återstående tillgångar ska därefter utskiftas till stamaktier och stamaktier serie B

Preservia Projekt Gävle AB

I koncernbolaget Preservia Projekt Gävle AB finns 109 500 st utställda preferensaktier med 2% rösträtt, vilka redovisas under Innehav utan bestämmande inflytande.

Preferensaktieägare äger företräde framför stamaktier till bolagets utdelningsbara medel med antingen;

- 1) 6,5 kr årligen per preferensaktie
- 2) Om fria medel inte finns så ackumuleras rätten till de 6,5 kr per preferensaktie till efterföljande år
- 3) Vid inlösen så erhåller preferensaktieinnehavaren rätt till en extra avkastning om 10%
- 4) Inlösen får tidigast ske 2019-10-30

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)	Not	2019-05-01 2020-04-30	2018-01-01 2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-10 150	-23 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-4 617	7 710
Erhållen ränta m.m.		17	6 999
Erlagd ränta m.m.		-166	-7 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-14 916	-16 285
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Investeringar i pågående projekt		-3 006	-113 367
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-	-128
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 152	-26 031
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-86	-79
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		3 241	141 124
Summa förändring i rörelsekapitalet		2 301	1 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 615	-14 766
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		-	29 088
Försäljning av koncernföretag		-	35 748
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-5 101	-21 537
Periodens amorteringar från koncernföretag		3 900	14 110
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-6 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 701	57 409
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000	61 800
Amortering lån		-3 000	-93 205
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		3 515	8 347
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande		-532	-2 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		983	-25 990
ÅRETS KASSAFLÖDE		-19 333	16 653
Likvida medel vid årets början		22 143	5 490
Likvida medel vid årets slut	20	2 810	22 143

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (kSEK)	Not	2019-05-01 2020-04-30	2018-01-01 2019-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	1 000	-
Övriga rörelseintäkter		212	-
Rörelsens intäkter m.m.		1 212	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	3 948	-11 911
Personalkostnader	8	-1 609	-1 508
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-	-245
Rörelseresultat		3 551	-13 664
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-1 278	-79 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	441	11 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-197	-8 439
Resultat efter finansiella poster		2 517	-90 028
Skatt på årets resultat	13	-	-
ÅRETS RESULTAT		2 517	-90 028
TOTALRESULTAT (kSEK)			
Årets resultat		2 517	-90 028
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		2 517	-90 028

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2020-04-30	2019-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	76 632	71 098
Fordringar hos koncernföretag	17	4 170	106 191
Andelar i intresseföretag	16	513	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 315	177 289
Summa anläggningstillgångar		81 315	177 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	17	1 604	-
Övriga fordringar	17	100	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	-	15
		1 704	127
Kassa och bank	20	2 376	2 906
Summa omsättningstillgångar		4 080	3 033
SUMMA TILLGÅNGAR		85 395	180 322

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 014	545
		2 014	545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		66 626	20 554
Årets resultat		2 517	-90 028
		69 143	-69 474
Summa eget kapital		71 157	-68 929
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		-	226 183
Skulder till koncernföretag		3 463	-
Övriga långfristiga skulder		10 500	8 500
Summa långfristiga skulder	22	13 963	234 683
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56	183
Kortfristiga räntebärande skulder	22	-	4 000
Övriga kortfristiga skulder		36	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	183	10 347
		275	14 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 395	180 322

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		Summa Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt bundet kapital	Uppskrivningsfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	530	-	70 385	39 099	-32 243	77 771
Omföring enligt vinstdisposition				-32 243	32 243	-
Årets resultat					-90 028	-90 028
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare	-	-	-	-32 243	-57 785	-90 028
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>						
Pågående Nyemission	15			14 816		14 831
Uppskrivningsfond			-70 385			-70 385
Utdelning				-1 118		-1 118
Summa transaktioner med aktieägare	15	-	-70 385	13 698	-	-56 672
Utgående eget kapital per 30 april 2019	545	-	-	20 554	-90 028	-68 929
Ingående eget kapital per 1 maj 2019	545	-	-	20 554	-90 028	-68 929
Omföring enligt vinstdisposition				-90 028	90 028	-
Årets resultat					2 517	2 517
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare	-	-	-	-90 028	92 545	2 517
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>						
Nyemission	1 469			136 100		137 569
Summa transaktioner med aktieägare	1 469	-	-	136 100	-	137 569
Utgående eget kapital per 30 april 2020	2 014	-	-	66 626	2 517	71 157

MODERBOLAGETS	Not	2019-05-01	2018-01-01
KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)		2020-04-30	2019-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 551	-13 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-10 100	244
Erhållen ränta		17	6 999
Erlagd ränta		-163	-5 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 695	-12 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 572	-99
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-128	182
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		171	9 999
Summa förändring i rörelsekapitalet		-1 529	10 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 224	-2 158
Investeringsverksamheten			
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-1 801	-1 986
Periodens lämnade aktieägartillskott		-5 484	-5
Periodens amorteringar från koncernföretag		17 000	29 057
Förvärv av koncernbolag		-	-13 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten		9 715	14 020
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000	-
Amortering lån		-3 020	-10 880
Utbetald utdelning		-	-1 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 020	-12 744
Årets kassaflöde		-530	-882
Likvida medel vid årets början		2 906	3 789
Likvida medel vid årets slut	20	2 376	2 906

NOTER TILL KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Not 1 Allmän information

Preservia Hyresfastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är; Vasagatan 7, 111 20 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören har den 27 augusti 2020 godkänt denna koncern- och årsredovisning för utfärdande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Grund för rapporternas upprättande

Alla belopp uttrycks i KSEK där ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Funktionell valuta för koncernen inkluderat moderföretag och samtliga svenska dotterföretag är svenska kronor, SEK. Resultaträkningen är uppställd i kostnadsslag. Samtliga tillgångar, avsättningar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, om inget annat anges.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och antaganden. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Förändringar i uppskattningarna redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar vid varje balansdag i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att utnyttjas under kommande perioder. Detta bygger på uppskattningar om framtida lönsamhet. Om dessa uppskattningar ändras kan det medföra minskade uppskjutna skattefordringar under kommande perioder för tillgångar som för närvarande redovisas i koncernens balansräkning.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål beskrivs i not 4.

Förändringar i redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

IFRS 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 leastagare, både operationella och finansiella leasingavtal, skall redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande leasingkulda. 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/leasingskulda i koncernredovisningen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Konsolideringsmetod

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder.

Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar och skulder. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden redovisas skillnaden som goodwill. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen, inklusive villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – det vill säga förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intäktsredovisning

Förvaltningsfastigheter som tidigare genererat intäkter har avyttrats innan räkenskapsåret, varför inga intäktsrelaterade balansposter återfinns i utgående balans per 2020-04-30.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Finansiella kostnader består av räntekostnader på räntebärande skulder. Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Koncernen är för närvarande endast verksam i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas löpande till verkligt värde. Värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Vidare redovisas även sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter. Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevs kostnader och lånekostnader. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan räntebärande fordringar, övriga fordringar, kundfordringar samt likvida medel.

På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:

Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av instrumenten vid den första redovisningen och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Koncernen har instrument i följande kategorier:

(a) Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Kassa och bank i balansräkningen. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

(b) Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:

Koncernens leverantörsskulder och låneskulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och låneskulder klassificeras i kategorin övriga finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Låneskulder klassificeras som övriga finansiella skulder vilket innebär att de redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivningar finansiella instrument

En reservering för värdeminskning av fordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reservering för sannolika osäkra fordringar görs utifrån en individuell bedömning av varje motpart baserat på betalningsförmåga, förväntad framtida risk samt värdet på erhållen säkerhet. Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. När en fordran inte kan drivas in, skrivs den bort mot värdeminskningsskontot för fordringar. Nedskrivningar redovisas som externa kostnader i resultaträkningen. Återvinning av belopp som tidigare har skrivits bort reducerar externa kostnaderna i resultaträkningen.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utnyttjade checkräkningskrediter redovisas som upplåning bland Kortfristiga skulder i balansräkningen.

Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

Aktiekapital

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

Avsättningar*Klassificering m.m.*

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Leasing

Moderbolaget redovisar operationell leasing som en rörelsekostnad i den period som leasingen avser.

Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering**Finansiella risker***Likviditetsrisk*

Om likvida medel saknas för att på förfalldagen 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 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

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.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Ledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

(a) Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

(b) Förvaltningsfastigheter

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde istället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt verkligt värde +/- 5 till 10 procent.

(c) Nedskrivningsprövning övriga tillgångar

Ledningen granskar de redovisade värdena på sina tillgångar för att avgöra om det finns några indikationer på att dessa tillgångar behöver skrivas ned. När dessa bedömningar görs allokeras tillgångar som inte genererar eget kassaflöde till en lämplig kassagenererande enhet. Ledningen ska göra vissa antaganden vid värdering av tillgångarna, inklusive tidpunkt och värde för kassaflöden som ska genereras genom tillgångarna. Det uppskattade framtida kassaflödet baseras på rimliga antaganden vilka representerar ledningens bästa uppskattning av de ekonomiska förutsättningar som kommer att föreligga under tillgångens återstående livslängd, och baseras på senaste finansiella plan som godkänts av ledningen. På grund av denna subjektivitet kommer dessa uppskattningar sannolikt att avvika från framtida faktiska verksamhetsresultat och kassaflöden, och alla sådana avvikelser kan medföra en nedskrivning under kommande perioder.

(d) Fortsatt drift

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning till fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur har det genomförts en åtgärdsplan där bland annat obligationslånen konverterades till aktier. Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Bolagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagandet om fortsatt drift.

Not 5 Rörelsesegment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernledningens rapportering för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut utförs på koncernnivå respektive bolagsnivå. Ingen annan indelning görs idag. Preservia uppfyller kraven för sammanslagning till ett segment enligt IFRS 8 punkt 12, då:

- a) Alla bolagen har likartade ekonomiska egenskaper.
- b) Alla bolagen säljer samma tjänster d.v.s. projektering och förvaltning av fastigheter.
- c) Alla bolagen säljer sina tjänster på likartat sätt. Vi arbetar i huvudsak med 3 typer av uppdrag: resursuppdrag, projektåtagande och förvaltningsåtaganden.
- d) Alla bolagen kan arbeta mot alla kundkategorier.

Ingen kund står för 10 % eller mer av koncernens omsättning.

Rapportering uppdelat på segment ingår därför inte i koncernens finansiella rapporter.

Not 6 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m.

	Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	100%	0%

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Grant Thornton Sweden AB				
- Revisionsuppdraget	597	818	517	491
- Skatterådgivning	50	293	40	196
- Övriga tjänster	130	-	100	-
Summa	777	1 111	657	687

Med revisionsuppdraget avses arvode för den lagstadgade revisionen, d.v.s. sådant arbete som varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Moderbolagets positiva övriga kostnader beror på en vändning av en koncernintern reserv på 10 msek.

Not 8 Personalkostnader

	2019/2020	Varav män	2018/2019	Varav män
	Medelantal anställda		Medelantal anställda	
<i>Moderbolaget:</i>				
Sverige	1	1	1	1
Totalt i moderbolaget	1	1	1	1
Koncernen totalt	1	1	1	1
	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)
Moderbolaget	1 243	366	1 147	361
Summa	1 243	366	1 147	361
		(0)		(0)

Ersättningar till ledande befattningshavare

För löner till styrelseredamöter samt till VD utgår ersättning enligt avtal. Styrelsearvoden beslutas av stämman.

Avtal om avgångsvederlag

För Ledande befattningshavare gäller normalt tre månaders uppsägningstid oavsett om den sker på den anställdes eller företagets initiativ. Avgångsvederlag tillämpas inte.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Preservia ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet för att genomföra strategin och uppnå de uppsatta finansiella och kvalitativa målen i Bolagets affärsplan. Marknadsmässighet ska vara den övergripande principen för lön och annan ersättning inom Preservia. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara förenlig med och främja en sund och effektiv riskhantering och inte uppmuntra till ett överdrivet risktagande eller motverka Preserviass långsiktiga intressen. Ersättningen skall revideras årligen.

Upplysning om löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Styrelse och VD plus ledande befattningshavare	1 243	1 269	1 243	1 147
Summa	1 243	1 269	1 243	1 147

År 2019/2020	Styrelse- arvode	Grundlön	Fakturerat arvode	Pension	Övrig ersättning	Summa
Thomas Lindström Ordförande	43	-	-	-	-	43
Topias Riuttamäki VD	-	698	-	-	-	698
David Madeling Ledamot	-	346	-	-	-	346
David Dahlgren fd Ledamot	156	-	-	-	-	156
Summa styrelse	199	1 044	-	-	-	1 243
Summa	199	1 044	-	-	-	1 243

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
Varav kvinnor	(0)	(0)	(0)	(0)

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Avskrivning byggnadsinventarier	-	-10	-	-
Summa avskrivningar	-	-10	-	-
Nedskrivning och återföring av koncerninterna fordringar	9 085	-7 200	-	-245
Nedskrivning av övriga korfristiga fordringar	-14 568	-500	-	-
Summa nedskrivningar	-5 483	-7 700	-	-245
Summa av- och nedskrivningar	-5 483	-7 710	-	-245

Koncernens nedskrivningar avser främst nedskrivningar av fordringar som avser byggnationen i Gävle som uppstått på grund av förseningar i projektet samt en oväntad konkurs av totalentreprenören.

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-31 817
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag (orealiserad)	-1 278	-47 519
Summa	-1 278	-79 336

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

Not 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Övriga ränteintäkter	514	115	420	16
Ränteintäkter koncernföretag	-	1 962	4	4 412
Vinst vid återköp av obligationer	17	6 994	17	6 983
Summa	531	9 071	441	11 411

Not 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader	-201	-7 381	-197	-8 438
Försäljning Fastigheter (Realiserad)	-	-19 330	-	-
Omvärdering Fastigheter (Orealiserad)	-	-43 048	-	-
Räntekostnader koncern	-	-327	-	-1
Summa	-201	-70 086	-197	-8 439

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	-	-	-	-

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt		-9 820	-84 289	2 517	-90 028
Skatt enligt gällande svensk skattesats: 21,4% (22%)		2 101	18 543	-539	19 806
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-3 621	-19 779	-275	-17 510
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		1 945	4 934	-	-
Koncernmässig aktivering som ej skatteberäknats		-	-4 443	-	-
Ej utnyttjat underskottsavdrag som ej värderas		-425	745	814	-2 296
Redovisad skatt (effektiv skatt 0% (0%))		-	-	-	-

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4 % per 2020-04-30 samt 22 % per 2019-04-30.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

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

Mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärde	27 481	33 663	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	0	26 263	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	0	52	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	0	-32 497	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 481	27 481	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde mark	27 481	27 481	-	-

Markanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärde	-	5 917	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	78	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-5 995	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-74	-	-
Återförda avskrivningar	-	74	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde markanläggningar	-	-	-	-

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

Byggnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärde	-	169 199	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	317	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-169 516	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-252	-	-
Återförda avskrivningar	-	252	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	-	-	-

Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	72 203	167 864	-	-
Nedsatt köpeskilling	-	-14 000	-	-
Årets värdeförändring realiserad	-	-43 048	-	-
Årets projektomkostnader	4 907	93 361	-	-
Årets aktiverade ränta	-	3 614	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-135 141	-	-
Omklassificeringar	-	-447	-	-
Utgående redovisat värde	77 110	72 203	-	-

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	104 591	99 684	-	-
Verkligt värde	104 591	99 684	-	-

Byggnadsinventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärde	-	580	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-580	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-29	-	-
Årets avskrivningar	-	-10	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	39	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde byggnadsinventarier	-	-	-	-

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2019/2020

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärden	187 677	215 821
Aktieägartillskott i perioden	5 484	23 948
Förvärv under perioden	50	58 052
Sålt under perioden	-	-96 144
Justerad tilläggsköpeskillning	-	-14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 211	187 677
Ingående nedskrivningar	-116 579	-
Nedskrivningar	-	-116 579
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-116 579	-116 579
Utgående planenligt restvärde	76 632	71 098

Direkt ägda företag Företags namn	Röst andel %	Kapital andel %	Antal andelar	Bokfört värde	
				2020-04-30	2019-04-30
Preservia Projekt Gävle AB 1)	98%	100%	500 000	-	-
SP Group Bostad Bålsta AB 2)	58%	58%	69 150	76 482	70 998
Preservia Bygg AB	100%	100%	1 000	50	-
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	50
Preservia Hälsovägen AB	100%	100%	500	50	50
				76 632	71 098

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

2) Bolaget har kalenderår som räkenskapsår och innevarande räkenskapsår avslutas därav 2020-12-31.

Direkt ägda företag Företags namn	Organisations- nummer	Säte	Land	Årets resultat	Eget kapital
Preservia Projekt Gävle AB	559022-7012	Stockholm	Sverige	-3 989	1 928
SP Group Bostad Bålsta AB	559100-0160	Stockholm	Sverige	-6 342	107 993
Preservia Bygg AB	559138-7187	Stockholm	Sverige	1	41
Preservia Bålsta Holding AB	559173-4040	Stockholm	Sverige	1	49
Preservia Hälsovägen AB	556999-9500	Stockholm	Sverige	-22	50

Not 16 Andelar i intressebolag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Ingående balans	156	-	-	-
Förvärv/aktieägartillskott	7 013	156	513	-
Utgående balans	7 169	156	513	-
Företags namn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde	
SPG Bostad bålsta II AB	16 525	33,0%	6 656	
Peservia Utveckling AB	250	25,0%	513	
Summa			7 169	

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Preservia Fastigheter AB	-	76 537		72 141
Preservia Projekt Gävle AB	-	-	4 169	34 050
Preservia Holding AB (publ)	35	-	1	
Summa	35	76 537	4 170	106 191

Not 18 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Slutlikvid Gävlehov Etapp 1		10 000	-	-
Fordringar slutlikvid Gävlehov Etapp 2	5 772	8 063	-	-
Depositioner Gävlehov Etapp 2		7 259	-	-
Fordringar dotterföretag	-	-	1 604	-
Övriga fordringar	11 060	7 662	100	112
Summa	16 832	32 984	1 704	112

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Övriga poster	-	510	-	15
Summa	-	510	-	15

Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Kassa och bank	2 710	22 043	2 326	2 856
Spärrade bankmedel	100	100	50	50
Summa	2 810	22 143	2 376	2 906

Not 21 Eget kapital*Aktiekapital*

Per 30 april 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 000 000 stamaktier, stamaktie serie B 14 683 141 st, preferensaktie serie A 447 118 st och preferensaktie serie B 12 831 st. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 0,1 SEK, varje stamaktie motsvarar 1 röst och varje stamaktie serie B samt varje preferensaktie motsvarar 1/10 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 30 april 2020, respektive 30 april 2019.

Antal Aktier	2020-04-30	2019-04-30
Antal stamaktier vid årets ingång	5 000 000	5 000 000
Nyemission av stamaktie serie B	14 683 141	-
Antal preferensaktier vid årets ingång	447 118	298 807
Nyemission av preferensaktier	12 831	148 311
Totalt antal aktier vid årets utgång	20 143 090	5 447 118

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser kapital som är tillskjutet från ägarna, här ingår även eventuell överkurs som betalas i samband med emissioner. Emissionskostnader redovisas mot övrigt tillskjutet kapital.

Preferensaktier

Bolaget har två olika slag av preferensaktier, serie A och serie B.

Bolagets preferensaktier ska äga företräde framför stamaktie till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar.

Preferensaktier serie A

Den årliga utdelningen uppgår till 10 kr per preferensaktie och betalas ut per kvartal senast tio dagar efter avslutat kvartal. Stämman beslutade under räkenskapsåret att utdelningen i preferensaktierna skulle upphöra på grund av bolagets ekonomiska situation som krävde en omfattande omstrukturering av finansieringen. Utdelningen som ej har delats ut ackumuleras och delas ut när stämman beslutar att återuppta utdelningen. För de fall då bolagets utdelningsbara medel understiger 10 kr per aktie så ska beloppen ackumuleras och läggas till följande års rätt till löpande preferens. Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie innan 2022-01-01, efter detta datum sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie. Ackumulerat ej utbetalt utdelningsbelopp uppgår till ca 9 mkr.

Preferensaktier serie B

När all löpande preferens och ackumulerad preferens serie A är utbetalt till ägare av preferensaktier serie A, ska preferensaktier serie B äga företräde framför stamaktier och stamaktier serie B till bolagets utdelningsbara medel upp till maximalt 152.574.674 kr.

Bolagets aktier och dess inbördes företräde beskrivs mer i detalj i avsnittet *Koncernens förändring av eget kapital*

Balanserat resultat inklusive årets resultat

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

Förslag till vinstdisposition (SEK) - Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	-69 473 553
Nyemission	136 098 949
Preferensaktieutdelning	-
Årets resultat	2 517 068
	<u>69 142 464</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	69 142 464
	<u>69 142 464</u>

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

Not 22 Långfristiga skulder och andra räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Obligationslån		226 163	-	226 183
Skulder till koncernföretag	3 363	-	3 463	-
Summa	3 363	226 163	3 463	226 183

Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Beräknad tilläggsköpeskilling	8 500	8 500	8 500	8 500
Övriga långfristiga skulder	2 000	-	2 000	-
Summa	10 500	8 500	10 500	8 500

Kortfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Övriga kortfristiga skulder	-	4 000	-	4 000
Summa	-	4 000	-	4 000

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

Löptid	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
< 1 år	-	4 247	-	4 247
1-5 år	2 033	234 663	2 033	234 683
Summa	2 033	238 910	2 033	238 930

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Upplupen revisionskostnad	170	210	100	100
Upplupna utgiftsräntor	33	247	33	247
Upplupen utdelning	-	59	-	-
Upplupen kostnad koncernbolag	-	10 000	-	10 000
Övriga periodiseringsposter	3 894	-	50	-
Summa	4 097	10 516	183	10 347

Not 24 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Ställda säkerheter:				
Övriga ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	-	-	-	-
Pantsatta dotterbolagsaktier	-	-	-	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
Summa	-	-	-	-

Not 25 Uppgift om moderföretag

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Fastigheter AB med organisationsnummer 559038-5323, som har sitt säte i Stockholm. Koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning är Preservia Holding AB (publ) med organisationsnummer 559206-5972, som har sitt säte i Stockholm.

Not 26 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia Hyresfastigheter har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med Bolaget som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren. Bolaget har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående till Bolaget. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor, se not 8. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Preserviakoncernen har efter räkenskapsårets slut fortsatt sitt arbete med det pågående projektet i samarbete med Scandinavian Property Group. I juli 2020 erhöles byggkreditiv till projektet samt ett avtal om totalentreprenad tecknades med NCC. Byggnationen påbörjades i början av augusti 2020.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya räkenskapsåret men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor effekten blir och kan konstatera att påverkan hittills har varit begränsad. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten ytterligare. De åtgärder som redan i slutet av räkenskapsåret har vidtagits är en minskning av lönekostnader dels via permitteringar dels via reducerade löner på obestämd tid.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Underskrifter

Stockholm 27 augusti 2020

Thomas Lindström
StyrelseordförandeTopias Riuttamäki
Verkställande direktörDavid Madeling
StyrelseledamotVår revisionsberättelse har lämnats 27 augusti 2020
Grant Thornton Sweden ABElizabeth Falk
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2019-05-01 -- 2020-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 april 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 april 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på avsnittet "Risker och osäkerhetsfaktorer" i förvaltningsberättelsen i de finansiella rapporterna som beskriver riskerna relaterade till koncernens pågående fastighetsprojekt. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2019-05-01 -- 2020-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 augusti 2020

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk

Auktoriserad revisor