



PRESERVIA

# Bokslutskommuniké

Januari 2018 – April 2019

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

### **BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI 2018 – APRIL 2019**

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER PERIODEN 2017-01-01 – 2017-12-31

#### **JULI 2018 – APRIL 2019**

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (1,7) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -14,8 (-0,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -72,1 (-23,5) MSEK
- Kassaflöde 20,7 (0,7) MSEK
- Resultat per aktie -14,41 (-4,70) SEK

#### **JANUARI 2018 – APRIL 2019**

- Nettoomsättning för perioden 1,1 (1,7) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -15,6 (-3,1) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -84,3 (-32,6) MSEK
- Kassaflöde 16,7 (5,1) MSEK
- Resultat per aktie -16,86 (-6,52) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 5 000 000 st och antal preferensaktier 447 118 st.

#### **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JULI 2018 – APRIL 2019**

- Den 16 juli tillträdde köparen, Trenum AB, projektbolaget Gävlehov Etapp 2 med ett hyresrättsprojekt om 156 bostäder i Gävle. Tillträdet skedde enligt avtalet som tecknades den 27 april 2018. Preservia Hyresfastigheter AB kommer fortsätta ansvara för utvecklingen av projektet fram till färdigställande.
- Bolaget har vid extra bolagsstämma den 17 augusti 2018 valt David Dahlgren till ny styrelseordförande. Samtidigt avgår Peder Raneke som styrelseordförande.
- Den 21 september 2018 verkställdes gäldenärsbyte rörande systerbolaget Preservia AB's företagsobligation med ISIN SE0008014088, uppgående till nominellt belopp om 81 MSEK. Sedan 24 september 2018 är obligationen noterad med Preservia Hyresfastigheter AB som emittent.
- Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30, detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.
- Bolaget informerade marknaden den 21 januari 2019 att ett nedskrivningsbehov identifierats och som följd av detta hade en kontrollbalansräkning upprättats. Bolaget kallade därmed till kontrollstämma (KBR1). Stämman för kontrollbalansräkning (KBR 1) hölls den 6 februari 2019 och stämman beslutade att driva bolagets verksamhet vidare.
- Bolaget fastställde avstämningsdagen till den 25 januari 2019, för att som obligationsinnehavare vara teckningsberättigad i den kvittningsemission som Bolaget gavs mandat att genomföra under fordringshavarmötet som hölls i juni 2018.
- Detaljplanen i Bålsta vann laga kraft den 8 mars 2019. Bolaget tillträdde därefter den bygggrätt som medger 300 bostäder i Bålsta den 20 mars 2019, i enlighet med det samarbetsavtal som tecknades med Scandinavian Property Group i augusti 2017.

## VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Extra bolagsstämma hölls den 29 april 2019. Stämman beslutade att anta en ny bolagsordning, vilket möjliggör emissionen av stamaktier serie B som en del av åtgärderna som godkändes vid fordringshavarmötet under juni 2018.
- Den 4 juni 2019 skickades kallelse till fordringshavarmöte med nedan förslag till ändringar.

### **Obligationslånen med ISIN: SE0006887782 och ISIN: SE0008014088 föreslås huvudsakligen ändras enligt följande:**

- Fordringshavarna accepterar att Bolaget överläter samtliga skyldigheter under villkoren till Preservia Holding AB (publ), som blir ny gäldenär.

- Preservia Holding AB kommer därefter att föreslå en kvittning av fordringshavarnas obligationsfordran till Serie B-preferensaktier i Preservia Holding AB. Dessa aktier har preferens till den vinst som uppstår i Bålsta-projektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva, upp till ett sammanlagt belopp om 157 055 215 SEK, varav Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0006887782 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 101 760 688 SEK och Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0008014088 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 55 294 527 SEK.

- I syfte att säkerställa utdelningen av vinsten i Bålsta-projektet kommer aktieägarna i Preservia Holding AB till godo kommer Preservia Holding AB att erhålla en aktie med preferens till framtida vinster i Bålsta-projektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva upp till 157 055 215 SEK.

### **Genomförs ovan villkorsändring kommer det ha följande positiva effekter:**

Preservia Hyresfastigheter AB får ett tillskott av eget kapital motsvarande kvittningsbeloppet, vilket säkerställer bolagets fortsatta drift och långsiktiga överlevnad. Bolaget ges möjlighet att färdigställa Bålsta-projektet och realisera vinsten motsvarande preferensen upp till 157 055 215 SEK. Bolaget ges möjlighet att exekvera strategin framöver som framför allt kommer fokusera på samarbeten med vinstdelningsmodeller där Preservia driver och utvecklar projekten åt medinvesterarna. Preservia har i skrivande stund en kassa om ca 20 MSEK som ger bolaget möjlighet att säkerställa attraktiva projekt i samarbete med aktörer som ofta är slutlig köpare av den färdiga produkten. Det är en etablerad projektmodell som populärt refereras till som forward funding. De kommande åren kommer att erbjuda intressanta möjligheter att förvärva projekt där befintliga projektägare inte har möjlighet att driva projekten vidare. Efter ovan genomförda åtgärder kommer Preservia ha goda utsikter att utveckla bolaget vidare. Detta kommer skapa värde till stamaktieägarna, där Fordringshavarna äger ca 75 procent av bolaget.

Omfattande beslutsunderlag finns att ladda ned på bolagets hemsida.

- Den 26e juni kunde Preservia Hyresfastigheter AB (publ) kan meddela att erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna godkänt ovanstående förslag. Preservia Hyresfastigheter kommer omgående initiera arbetet med att verkställa de åtgärder som obligationsinnehavarna nu godkänt.

## VD KOMMENTAR

**Verksamhetsåret 2018 präglades av vårt arbete för att uppnå en långsiktigt hållbar finansiell struktur. Bolaget har bl.a. förlängt räkenskapsåret till 30 april 2019. Avsikten var att åtgärderna som godkändes vid fordringshavarmötet i juni 2018 skulle ha räckt för att säkerställa en fortsatt drift av bolaget. Tyvärr uppstod det vid slutet av året ett redovisningsmässigt nedskrivningsbehov vilket ledde till att bolagets aktiekapital blev förbrukat. Styrelsen arbetade fram en uppdaterad och omfattande åtgärdsplan som kompletterar tidigare verkställda åtgärder och som löser samtliga problem med balansräkningen. Den 4 juni 2019 kallade bolaget till ett andra fordringshavarmöte för att få dessa åtgärder godkända av obligationsinnehavarna. Fordringshavarmötet godkände den uppdaterade åtgärdsplanen den 26 juni 2019. Nu påbörjas ett intensivt arbete med åtgärderna.**

Efter ett intensivt arbete i samråd med finansiella och legala rådgivare, har vi kommit fram till ett antal åtgärder som återställer aktiekapitalet och ger bolaget ett tillskott av eget kapital. Planen kan sammanfattas med att Preservia Hyresfastigheters två obligationslån behöver konverteras till preferensaktier i ett nytt ägarbolag till Preservia-koncernen, Preservia Holding AB (publ). Dessa åtgärder återskapar nödvändigt eget kapital i alla led i koncernen, vilket är ett måste för att kunna fortsätta verksamheten. Dessa åtgärder godkändes den 26 juni 2019 av ett fordringshavarmöte. Åtgärderna behöver verkställas före bolagets kontrollbalansräkningsstämma 2 som skall hållas senast den 6 oktober 2019. Vi bedömer att vi har god tid på oss att genomföra åtgärderna.

På projektfronten går verksamheten framåt. Byggnationen av den andra etappen i Gävle är i sin slutfas. Färdigställandet och inflyttningen sker stegvis och de första hyresgästerna flyttade in den 1 juni. Vi har ett bra samarbete med Trenum, den långsiktiga ägaren och förvaltaren av både Etapp 1 och 2 fastigheterna i Gävle.

Bälsta-projektet inledde en ny fas när detaljplanen vann laga kraft i mars 2019. Nu har vår samarbetspartner Scandinavian Property Group det operativa ansvaret fram tills färdigställandet av fastigheterna. Arbetet med försäljningen av de första bostadsrätterna, projekteringen och bygglovsansökan pågår för fullt. Samråd med kommunen och andra byggherrar råder gällande allmänna ytor och infrastruktur.

Tack vare förtroendet från våra obligationsinvestorare har vi fått vår uppdaterade åtgärdsplan godkänd i fordringshavarmötet. Detta var en förutsättning för att kunna fortsätta verksamheten. Vi känner oss hoppfulla inför framtiden. Bolaget har en slimmad organisation med låga omkostnader samt pengar i kassan som möjliggör framtida förvärv och samarbeten kring nya projekt. Efter att vi har genomfört de godkända åtgärderna kommer bolaget ha en stark balansräkning som möjliggör nya affärer och attraktiva finansieringsmöjligheter. Vi kommer att kunna realisera värdena i Bälsta-projektet under de kommande åren, vilket möjliggör en återbetalning till obligationsinvestorerna. Vi ser fram emot att genomföra åtgärderna och därefter fokusera för fullt på vår nisch inom forward funding-affärer där vi tillsammans med projektpartners bygger prisvärda hyresrätter med en effektiv produktion.

Stockholm 28 juni 2019

Topias Riuttamäki  
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

## OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), (559038-5323). Bolaget har fyra dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), SP Group Bostad Bålsta AB (org.nr 559100-0160), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500) samt Preservia Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040).

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på [www.preservia.se](http://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 2018-07-01 – 2019-04-30

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. För samma period 2017 redovisades 1,7 MSEK i nettoomsättning. Intäkterna består av hyresintäkter från Projektbolaget Preservia Gävlehov AB som i oktober 2017 färdigställde Etapp 1 för inflyttning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -14,8 (-0,7) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -72,1 (-23,5) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar som rör projektbolaget Preservia Hälsovägen samt försäljning av projektbolagen Gävlehov Etapp 1 och 2 samt Pendlingen som på koncernmässig nivå säljs till förlust.

### KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2018-07-01 – 2019-04-30

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -106,8 (39,0) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 22,1 (5,5) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 33,0 (0,03) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 238,7 (198,4) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån 226,2 MSEK samt en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 10,8 (167,5) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 4,0 MSEK.

### MEDARBETARE

Bolaget har en anställd – Topias Riuttamäki, VD.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	JUL 2018- APR 2019	JUL-DEC 2017	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017
Nettoomsättning	-	1 698	1 072	1 698
Övriga rörelseintäkter	-	100	-	207
<b>Summa intäkter</b>	-	1 798	1 072	1 905
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-14 809	-2 468	-16 636	-5 001
Avskrivningar och nedskrivningar	-7 700	-17 448	-7 710	-17 477
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22 509</b>	<b>-18 118</b>	<b>-23 274</b>	<b>-20 573</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Värdförändringar (Realiserad)	-21 737	-	-19 330	-
Värdförändringar (Orealiserad)	-31 487	-	-43 048	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 383	-504	9 071	2 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 720	-4 886	-7 708	-14 239
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-72 070</b>	<b>-23 508</b>	<b>-84 289</b>	<b>-32 598</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-72 070</b>	<b>-23 508</b>	<b>-84 289</b>	<b>-32 598</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-71 946	-	-84 165	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-124	-	-124	-

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	JUL 2018- APR 2019	JUL-DEC 2017	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017
Periodens resultat	-72 070	-23 508	-84 289	-32 598
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-72 070</b>	<b>-23 508</b>	<b>-84 289</b>	<b>-32 598</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2019-04-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	99 684	377 194
Finansiella anläggningstillgångar	3	76 693	3 964
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>176 377</b>	<b>381 158</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		32 984	31
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		510	40
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 494</b>	<b>71</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>22 143</b>	<b>5 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 014</b>	<b>386 719</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>-17 462</b>	<b>20 813</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>234 663</b>	<b>198 397</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>14 813</b>	<b>167 509</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 014</b>	<b>386 719</b>

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

## KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JUL 2018- APR 2019	JUL-DEC 2017	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017
Resultat före finansiella poster	-22 509	-18 118	-23 274	-20 573
Resultat efter finansiella poster	-72 070	-23 508	-84 289	-32 598
Soliditet (%)	NEG	5,38%	NEG	5,38%
Resultat per aktie, SEK	-14,41	-4,70	-16,86	-6,52
Antal aktier i tusental	5 000	5 000	5 000	5 000

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets-intresse	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 2017-07-01</b>	<b>514</b>	<b>45 423</b>	<b>-18 767</b>	<b>27 170</b>	<b>10 339</b>	<b>37 509</b>
Nyemission	16	8 428		8 444		8 444
Utdelning preferensaktier			-1 246	-1 246	-357	-1 603
Periodens resultat			-23 537	-23 537		-23 537
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 851</b>	<b>-43 550</b>	<b>10 831</b>	<b>9 982</b>	<b>20 813</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>24 978</b>	<b>-9 166</b>	<b>16 312</b>	<b>10 695</b>	<b>27 007</b>
Nyemission	30	28 873		28 903		28 903
Utdelning preferensaktier			-1 786	-1 786	-713	-2 499
Periodens resultat			-32 598	-32 598		-32 598
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>53 851</b>	<b>-43 550</b>	<b>10 831</b>	<b>9 982</b>	<b>20 813</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-07-01</b>	<b>545</b>	<b>68 667</b>	<b>-56 887</b>	<b>12 325</b>	<b>9 625</b>	<b>21 950</b>
Utdelning preferensaktier					-591	-591
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-71 946	-71 946	-124	-72 070
<b>Eget kapital 2019-04-30</b>	<b>545</b>	<b>68 667</b>	<b>-139 330</b>	<b>-70 118</b>	<b>52 656</b>	<b>-17 462</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-01-01</b>	<b>530</b>	<b>53 851</b>	<b>-43 550</b>	<b>10 831</b>	<b>9 982</b>	<b>20 813</b>
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-948	-2 066
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-84 165	-84 165	-124	-84 289
<b>Eget kapital 2019-04-30</b>	<b>545</b>	<b>68 667</b>	<b>-139 330</b>	<b>-70 118</b>	<b>52 656</b>	<b>-17 462</b>

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.



## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JUL 2018- APR 2019	JUL-DEC 2017	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-22 509	-18 117	-23 274	-20 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 700	17 448	7 710	17 477
Erhållen ränta	6 736	6	6 999	6
Erlagd ränta	-118	-9 877	-7 720	-21 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-8 191</b>	<b>-10 540</b>	<b>-16 285</b>	<b>-24 236</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Investeringar i pågående projekt	-113 367	-	-113 367	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 238	40 655	-26 159	2 178
Förändring av leverantörsskulder	149	50	-79	79
Förändring av kortfristiga skulder	30 789	3 862	141 074	3 462
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	-	5 000	-	5 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-106 808</b>	<b>39 027</b>	<b>-14 766</b>	<b>-13 517</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	81 979	-74 990	-	-125 726
Förvärv av koncernföretag	29 088	-	29 088	-
Försäljning av koncernföretag	5 060	-	35 748	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-6 687	-1 810	-21 537	-3 951
Periodens amorteringar från koncernföretag	14 110	-	14 110	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>123 550</b>	<b>-66 800</b>	<b>57 409</b>	<b>-129 677</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	15 854	-	29 381
Upptagna lån	4 952	27 150	61 800	127 385
Amortering lån	-8 680	-3 325	-93 205	-6 704
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	8 347	-	8 347	-
Utbetald Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-710	-1 253	-2 932	-1 774
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 909</b>	<b>38 426</b>	<b>-25 990</b>	<b>148 288</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>20 651</b>	<b>652</b>	<b>16 653</b>	<b>5 093</b>
Likvida medel vid periodens början	1 492	4 838	5 490	397
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>22 143</b>	<b>5 490</b>	<b>22 143</b>	<b>5 490</b>

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2018- APR 2019	JUL-DEC 2017	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017
Nettoomsättning	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	-	-	-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-12 604	-661	-13 419	-1 612
Avskrivningar och nedskrivningar	-245	-17 448	-245	-17 448
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12 849</b>	<b>-18 109</b>	<b>-13 664</b>	<b>-19 060</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-67 525	-	-79 336	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 275	2 998	11 411	6 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 291	-10 241	-8 439	-19 667
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-75 390</b>	<b>-25 352</b>	<b>-90 028</b>	<b>-32 243</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-75 390</b>	<b>-25 352</b>	<b>-90 028</b>	<b>-32 243</b>

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JUL 2018- APR 2019	JUL-DEC 2017	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017
Periodens resultat	-75 390	-25 352	-90 028	-32 243
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-75 390</b>	<b>-25 352</b>	<b>-90 028</b>	<b>-32 243</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2019-04-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	2	71 098	215 821
Fordringar hos koncernföretag	3	106 191	56 967
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 289</b>	<b>272 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		112	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	28
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>127</b>	<b>28</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>2 906</b>	<b>3 789</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>180 322</b>	<b>276 605</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>-68 929</b>	<b>77 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4	<b>234 683</b>	<b>189 968</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>14 568</b>	<b>8 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>180 322</b>	<b>276 605</b>

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
<b>Ingående Eget kapital 2017-07-01</b>	<b>514</b>	<b>61 957</b>	<b>33 454</b>	<b>95 925</b>	<b>95 925</b>
Nyemission	16	8 428		8 444	8 444
Utdelning preferensaktier			-1 246	-1 246	-1 246
Periodens resultat			-25 352	-25 352	-25 352
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>70 385</b>	<b>6 856</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>
<b>Ingående Eget kapital 2017-01-01</b>	<b>500</b>	<b>71 363</b>	<b>11 034</b>	<b>82 897</b>	<b>82 897</b>
Nyemission	30	-978	29 851	28 903	28 903
Utdelning preferensaktier			-1 786	-1 786	-1 786
Periodens resultat			-32 243	-32 243	-32 243
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>530</b>	<b>70 385</b>	<b>6 856</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-07-01</b>	<b>545</b>	<b>70 385</b>	<b>5 916</b>	<b>76 846</b>	<b>76 846</b>
Uppskrivningsfond		-70 385		-70 385	-70 385
Periodens resultat			-75 390	-75 390	-75 390
<b>Eget kapital 2019-04-30</b>	<b>545</b>	<b>-</b>	<b>-69 474</b>	<b>-68 929</b>	<b>-68 929</b>
<b>Ingående Eget kapital 2018-01-01</b>	<b>530</b>	<b>70 385</b>	<b>6 856</b>	<b>77 771</b>	<b>77 771</b>
Nyemission	15		14 816	14 831	14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-1 118
Uppskrivningsfond		-70 385		-70 385	-70 385
Periodens resultat			-90 028	-90 028	-90 028
<b>Eget kapital 2019-04-30</b>	<b>545</b>	<b>-</b>	<b>-69 474</b>	<b>-68 929</b>	<b>-68 929</b>

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I KSEK	JUL 2018- APR 2019	JUL-DEC 2017	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-12 849	-18 110	-13 664	-19 060
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	244	17 448	244	17 448
Erhållen ränta	6 736	6	6 999	6
Erlagd ränta	-117	-3 902	-5 819	-9 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 986</b>	<b>-4 558</b>	<b>-12 240</b>	<b>-11 296</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	-125	-28	-99	33
Förändring av leverantörsskulder	142	-107	182	-48
Förändring av kortfristiga skulder	10 099	101	9 999	31
Förändring av erhållet förskott	-	5 000	-	5 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 130</b>	<b>408</b>	<b>-2 158</b>	<b>-6 280</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av koncernföretag	-13 046	-	-13 046	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-9 715	-1 986	-18 803
Periodens lämnade aktieägartillskott	-5	-	-5	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	20 472	600	29 057	6 899
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>7 421</b>	<b>-4 115</b>	<b>14 020</b>	<b>-11 904</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	15 854	-	29 381
Amortering lån	-8 830	-3 236	-10 880	-6 403
Utbetald utdelning	-	-896	-1 864	-1 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 830</b>	<b>11 722</b>	<b>-12 744</b>	<b>21 918</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 721</b>	<b>3 015</b>	<b>-883</b>	<b>3 737</b>
Likvida medel vid periodens början	185	775	3 789	56
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 906</b>	<b>3 789</b>	<b>2 906</b>	<b>3 789</b>

\* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

## 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 2017.

## 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 realiserade vinster eliminerar i sin helhet. Realiserade 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. Realiserade internvinster eliminerar med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Realiserade förluster eliminerar inte till den del förlusten motsvarar ett nedskrivningsbehov på den överlätna tillgången.

### *Goodwill*

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

## KLASSIFICERING

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

## RISKER

### Finansiella risker

#### *Likviditetsrisk*

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

#### *Finansieringsrisk*

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

#### *Ränterisk*

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

#### *Kreditrisk*

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

### Operativa risker

#### *Makroekonomiska faktorer*

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

#### *Konkurrens*

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

#### *Kommersiell risk*

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

#### *Driftsnetto*

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

#### *Geografiska risker*

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

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

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

#### *Beroende av nyckelpersoner*

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

## **FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

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

## **FINANSIELLA INSTRUMENT**

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

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

## **LIKVIDA MEDEL**

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

## **AKTIEKAPITAL**

Stamaktier klassificeras som eget kapital.



## ANSVARSFÖRBINDELSER

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

## RESULTAT PER AKTIE

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

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

## 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

<b>KONCERN</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	33 663	29 718
Inköp genom förvärv av dotterföretag	26 263	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	52	3 945
Försäljningar/ utrangeringar	-32 497	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 481</b>	<b>33 663</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>27 481</b>	<b>33 663</b>
<b>KONCERN</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 917	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	78	5 917
Försäljningar/utrangeringar	-5 995	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>5 917</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-25	-74
Återförda avskrivningar	25	74
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>-</b>	<b>5 917</b>
<b>KONCERN</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	169 199	-
Försäljningar/ utrangeringar	317	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-169 516	169 199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>169 199</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-252	-756
Återförda avskrivningar	252	756
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnadsinventarier</b>	<b>-</b>	<b>169 199</b>

KONCERN	2019-04-30	2017-12-31
<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter</b>		
Ingående anskaffningsvärden	167 864	254 634
Nedsatt köpeskillning	-14 000	-
Årets värdeförändring realiserad	-43 048	-
Årets projektkostnader	93 361	81 211
Årets aktiverade ränta	3 614	11 660
Försäljningar/ utrangeringar	-135 141	-
Omklassificeringar	-447	-179 641
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 203</b>	<b>167 864</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	<b>99 684</b>	<b>376 643</b>
Verkligt värde	99 684	380 000

KONCERN	2019-04-30	2017-12-31
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	580	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	580
Försäljningar/ utrangeringar	-580	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>580</b>
Ingående avskrivningar	-29	-
Årets avskrivningar	-10	-29
Försäljningar/ utrangeringar	39	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-29</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnadsinventarier</b>	<b>-</b>	<b>551</b>

## Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2019-04-30	Bokfört värde 2017-12-31
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	104 523
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	70 998	-
Preservia Pendlingen AB	0%	0%	-	-	85 242
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	-
Preservia Hälsovägen AB	100%	100%	500	50	26 056
				<b>71 098</b>	<b>215 821</b>

### Not 3 Långfristiga fordringar

<b>KONCERN</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Andelar i intressebolag	156	-
Koncerninterna fordringar	76 537	3 964
	<b>76 693</b>	<b>3 964</b>

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

<b>MODERBOLAG</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Koncerninterna fordringar	106 191	56 967
	<b>106 191</b>	<b>56 967</b>

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

### Not 4 Långfristiga skulder

<b>KONCERN</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Obligationslån	226 163	149 720
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-	-2 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	24 000
Skulder till koncernföretag	-	23 260
Övriga långfristiga skulder	-	4 000
	<b>234 663</b>	<b>198 397</b>

<b>MODERBOLAG</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2017-12-31</b>
Obligationslån	226 183	149 720
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-	-2 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	24 000
Skulder till koncernföretag	-	14 831
Övriga långfristiga skulder	-	4 000
	<b>234 683</b>	<b>189 968</b>

*Koncernen har reviderat samtliga koncerninterna mellanhavanden och har baserat på koncernens likviditet gjort bedömningen att samtliga koncerninterna lån ska klassificeras som långfristiga, likaså räntorna som förfaller till betalning på slutförfallodagen. Samtliga lån förfaller till betalning inom 5 år, med möjlighet till förlängning eller fri inlösen av lån i förtid.*

## ÖVRIG INFORMATION

### GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké 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 28 juni 2019

Styrelsen

### FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
Org.nr 559001-3875  
Vasagatan 7  
111 20 Stockholm

### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2019-04-30  
Delårsrapport för 2019-05-01 – 2019-10-31

12 juli 2019  
30 december 2019

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 28 juni 2019 kl. 20.10 CET



**PRESERVIA**

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm