



PRESERVIA

Delårsrapport

Januari – Juni 2018

Preservia AB (publ)

PRESERVIA AB (publ)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2018

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2017

JANUARI – JUNI 2018

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,2 (-0,2) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 1,1 (-0,8) MSEK
- Kassaflöde -1,5 (-1,6) MSEK
- Resultat per aktie 224,55 (-163,43) SEK

Antal aktier uppgick vid periodens slut till 5 000 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI - JUNI

Bolaget genomförde under juni månad ett fordringshavarmöte för innehavare av bolagets företagsobligation i syfte att ändra obligationsvillkoren. Följande villkorsändringar som föreslogs av bolaget godkändes av fordringsägarna den 28 juni 2018:

- Obligationslånet överläts till Preservia Hyresfastigheter AB, där samtliga projekt finns.
- Cirka 30 procent av obligationslånet konverteras till stamaktier Serie B i Preservia Hyresfastigheter AB. För resterande del av lånet, ca 56 MSEK, ges bättre säkerhet i form av Aktiepant i Bålsta-projektet.
- Lånet förlängs med 2+2 år.
- Ingen ränta utgår.
- Liknande förfarande föreslås till obligationsinnehavarna i Preservia Hyresfastigheter ABs (publ) obligationslån. De konverterade lånen ger obligationsinnehavarna ett sammanlagt ägande om ca 75 procent i bolaget Preservia Hyresfastigheter AB.

Godkända villkorsändring medför följande positiva effekter:

Investerarna får säkerheter motsvarande 70 procent av de tidigare icke-säkerställda obligationslånen, samt ca 30 procent av de tidigare obligationslånen konverteras till aktier i Preservia Hyresfastigheter AB motsvarande ca 75 procent av bolaget och ca 23 procent av rösterna. Preservia Fastigheter AB kommer därmed fortsätta ha röstmajoritet i Preservia Hyresfastigheter AB. Preservia Hyresfastigheter AB kommer att kunna fortsätta sin verksamhet och realisera framtida projektvärden, samt investera i och genomföra nya projekt och på så vis arbeta värdeskapande för investerarna även efter att obligationerna återbetalats.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

Bolaget har vid extra bolagsstämma den 17 augusti 2018 valt David Dahlgren till ny styrelseordförande. Samtidigt avgår Peder Raneke som styrelseordförande.

VD-KOMMENTAR

Under första halvåret 2018 har fokus legat på att hitta en långsiktigt stabil finansiell struktur i syfte att säkerställa Preservia-koncernens framtid. Samarbetet med Concent, som var premissen för Preservias ursprungliga affärsidé, avvecklades i sin helhet under 2017. Finansieringen har därför behövts struktureras om för att spegla verkligheten som bolaget under 2018 befinner sig i.

Ledningen presenterade ett förslag till villkorsändring i obligationen som röstades igenom av fordringshavarna i slutet av juni. Mer information om villkorsändringen går att läsa under avsnittet "Väsentliga händelser under perioden" samt på bolagets hemsida. Styrelsen tackar ödmjukast för förtroendet från våra investerare.

Hösten 2018 kommer till stör del bestå av att implementera de villkorsändringar som godkändes i fordringshavarmötet. Bolagets obligation kommer att flyttas över till systerbolaget Preservia Hyresfastigheter AB. Därefter kommer bolaget Preservia AB inte längre ha några investerare eller noterade instrument och därmed avsluta med dessa halvårsrapporter. Målet är att vara klar med ändringarna till årsskiftet.

Stockholm 31 augusti 2018

Topias Riuttamäki
VD Preservia AB (publ)

OM PRESERVIA AB (publ)

Preservia AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB, org.nr 559038-5323. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet.

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia AB (publ) bildades den 3 december 2015 och hade ett förlängt första räkenskapsår och gav ut sin första årsredovisning 2016-12-31.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE PERIODEN JANUARI– JUNI 2018

Intäkter

Bolaget har inte haft någon omsättning under perioden den angivna perioden.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till -0,2 (-0,2) MSEK. Rörelsekostnaderna uppgick till -0,2 (-0,2) MSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till 1,1 (-0,8) MSEK, den stora skillnaden mellan åren beror främst på att bolaget har slutat att betala ut ränta på sitt obligationslån samt att det har skett omstruktureringar bland de koncerninterna lånen som lett till minskade koncerninterna räntor. Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 224,55 (-163,43) SEK

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden var -3,2 (-4,8) MSEK vilket i huvudsak består av utlåning till andra bolag i koncernen samt räntekostnader på obligationslån.

Per den 30 juni 2018 uppgick likvida medel till 0,2 (0,1) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 5,9 (6,0) MSEK. Periodens fordringar utgörs huvudsakligen av koncerninterna räntefordringar som löper på långfristiga lån med ca 8 % ränta.

Långfristiga skulder per den 30 juni 2018 uppgick till 80,9 (78,2) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs främst av obligationslån som specificeras i not i slutet av rapporten. Kortfristiga skulder uppgick till 0,1 (1,5) MSEK. Räntebärande skulder per den 30 juni 2018 uppgick till 1,6 (82,8) MSEK den stora skillnaden mellan åren på räntebärande skulder beror på att bolaget har slutat att betala ut ränta på sitt obligationslån.

MEDARBETARE

Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande period.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
Not	2018	2017	2017
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-167	-190	-325
Rörelseresultat	-167	-190	-325
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 446	3 102	6 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 156	-3 729	-7 437
Resultat efter finansiella poster	1 123	-817	-1 627
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	1 123	-817	-1 627

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
	2018	2017	2017
Periodens resultat	1 123	-817	-1 627
Periodens totalresultat	1 123	-817	-1 627

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Långfristiga fordringar	1	91 712	84 234	90 036
Summa anläggningstillgångar		91 712	84 234	90 036
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		-	6 006	-
Summa omsättningstillgångar		-	6 006	-
Likvida medel		169	55	1 683
SUMMA TILLGÅNGAR		91 881	90 295	91 719
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		9 788	11 415	11 415
Periodens resultat		1 123	-817	-1 627
Summa eget kapital		10 911	10 598	9 788
Skulder				
Långfristiga skulder	2	80 913	78 166	80 355
Kortfristiga skulder		57	1 531	1 576
Summa skulder		80 970	79 697	81 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 881	90 295	91 719

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	500	12 000	-1 085	11 415
Nyemission				-
Periodens resultat			-817	-817
Eget kapital 2017-06-30	500	12 000	-1 902	10 598
Ingående balans 2017-01-01	500	12 000	-1 085	11 415
Nyemission				-
Periodens resultat			-1 627	-1 627
Eget kapital 2017-12-31	500	12 000	-2 712	9 788
Ingående balans 2018-01-01	500	12 000	-2 712	9 788
Nyemission				-
Periodens resultat			1 123	1 123
Eget kapital 2018-06-30	500	12 000	-1 589	10 911

NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Resultat före finansiella poster	-167	-190	-325
Resultat efter finansiella poster	1 123	-817	-1 627
Soliditet (%)	11,88	11,74	10,67%
Resultat per aktie, SEK	224,55	-163,43	-325,44
Genomsnittligt antal aktier i tusental	5	5	5

Antal aktier uppgick vid periodens slut till 5 000 st.

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	NOT	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		-167	-190	-325
Erlagd ränta		-3 051	-4 597	-6 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 218	-4 787	-6 447
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring av leverantörsskulder		24	-17	-16
Förändring av kortfristiga skulder		-50	-	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 244	-4 804	-6 413
Investeringsverksamheten				
Årets amorteringar från koncernföretag		180	-	6 476
Förändring av kortfristiga finansiella placeringar		-	3 239	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		180	3 239	6 476
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott		-	-	-
Upptagna lån		1 550	-	-
Obligationslån	2	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 550	-	-
PERIODENS KASSAFLÖDE		-1 514	-1 565	63
Likvida medel vid årets början		1 683	1 620	1 620
Likvida medel vid årets slut		169	55	1 683

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

KLASSIFICERING

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Ränterisk

Verksamheten i Preservia finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia 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 Preservias motparter kan uppfylla sina åtaganden.

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

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

Kommersiell risk

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

Driftsnetto

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

Geografiska risker

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

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

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

Beroende av nyckelpersoner

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

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 Långfristiga fordringar

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Långfristiga lån inom Preservia-koncernen	91 712	84 234	90 036
Övriga långfristiga lån	-	-	-
	91 712	84 234	90 036

Bolaget har koncerninterna fordringar på bolag högre upp i koncernen samt mot systerbolag med underliggande dotterbolag. Vid varje rapporttillfälle ses lånen över och nya bedömningar görs om lånen ska klassificeras som långfristiga eller kortfristiga. Lånen löper med en sittränta om ca 8% och kan av motparten lösas in när som helst under lånets löptid. Bedömningen per sista juni 2018 är att de koncerninterna fordringarna ska klassificeras som långfristiga.

Not 2 Långfristiga skulder

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Obligationslån	81 360	81 360	81 360
Upplupen anskaffningsutgift för obligationslån	-1 997	-3 194	-2 595
Långfristiga lån inom Preservia-koncernen	1 550	-	1 590
	80 913	78 166	80 355

Obligationerna har en löptid om 4 år, till en ränta om 7,5 procent per annum. Återbetalningsdag är 2020-03-02, om inte förtida återbetalning sker enligt villkoren för obligationslånet.

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

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

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

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

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

Stockholm 31 augusti 2018

Styrelsen

FÖR YTTERLIGAR INFORMATION KONTAKTA

Topias Riuttamäki, VD
Telefon + 46 73 069 82 66
topias@preservia.se

Preservia AB (publ)
Org.nr 559038-6107
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2018
Årsredovisning för räkenskapsåret 2018
Delårsrapport för januari - juni 2019

28 februari 2019
30 april 2019
30 augusti 2019



Preservia AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm