



PRESERVIA

Delårsrapport

Januari – Juni 2018

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2018

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER MOTSVARANDE PERIOD 2017

JANUARI – JUNI 2018

- Nettoomsättning för perioden 1,1 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,8 (-2,4) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -12,2 (-9,1) MSEK
- Kassaflöde -4,0 (4,4) MSEK
- Resultat per aktie -2,44 (-1,81) SEK

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

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI 2018

- Den 2 februari 2018 såldes dotterbolaget Preservia Gävlehov AB till Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och Tredje AP-fonden, för 216,2 MSEK. Preservia Gävlehov AB äger en hyresrättsfastighet bestående av 180st lägenheter. I samband med avyttringen av Preservia Gävlehov AB, amorterades det i koncernen totalt ca 157 MSEK av projektrelaterade lån till kreditinstitut och investerare.
- Den 16 februari 2018 kallades aktieägarna i Preservia Hyresfastigheter till extra bolagsstämma den 2 mars. Vid bolagsstämman togs det beslut om en riktad nyemission av 148 311 preferensaktier till Preservia Fastigheter AB, motsvarande ca 14,8 MSEK i nominellt värde.
- Den 26 februari 2018 antogs detaljplanen för dotterbolaget Preservia Pendlingen AB:s projekt i Bålsta. Projektet genomförs i samarbete med Scandinavian Property Group och omfattar ca 300 bostadsrättslägenheter.
- Den 14 mars 2018 beslöt Kommunstyrelsen i Huddinge kommun att inte godkänna en förlängning av ramavtalet mellan Concent Holding och Huddinge kommun avseende del av fastigheten Grantorp 5:3. Den tidigare planen för Preservia och Concent att samarbeta kring Huddinge-projektet blir därmed inte av. Preservia drabbas av beslutet genom att den handpenning som Preservia erlagt till Concent för projektet, samt framtida avkastning från projektet, går förlorade. Preservia kommer att vidta alla möjliga åtgärder för att minimera den eventuella ekonomiska skadan. Preservia Hyresfastigheter har valt att skriva ner aktierna i Preservia Hälsovägen AB (Huddinge-projektbolaget) till 1 kr, vilket har en negativ effekt om 11,6 MSEK på koncernnivå. Förlusten av Huddinge-projektet medför en minskning av bolagets slutbetalningar till Concent avseende tidigare förvärvade projekt i Gävle och Bålsta. Denna slutbetalning minskar från 24 MSEK till 8,5 MSEK.
- Den 27 april 2018 tecknades avtal om försäljning av ett hyresrättsprojekt om 156 lägenheter i Gävle till ett värde om 220 MSEK. Köparen är Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och Tredje AP-fonden. Projektet är under utveckling och färdigställs under 2019.

- Vid årsstämman den 23 maj beslutades att inte lämna någon utdelning på preferensaktien, pga. bolagets finansiella ställning och likviditetsbehov i verksamheten. Utdelningen ackumuleras och ett nytt beslut om utdelning tas vid nästa årsstämma.
- Under juni månad genomförde bolaget 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:

- Ett obligationslån om ca. 81mSEK överläts till Preservia Hyresfastigheter AB från systerbolaget Preservia AB.
- Cirka 30 procent av obligationslånen konverteras till stamaktier Serie B i Preservia Hyresfastigheter AB. Resterande del av lånet 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 ABs (publ) obligationslån. De konverterade lånen ger obligationsinnehavarna ett sammanlagt ägande om ca 75 procent av bolaget Preservia Hyresfastigheter AB.

Godkända villkorsändring medför följande positiva effekter:

Investeringarna 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 investeringarna även efter att obligationerna återbetalats.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Den 16 juli tillträdde Trenum AB projektbolaget med hyresrättsprojektet om 156 bostäder i Gävle. Tillträdet skedde enligt avtalet som tecknades den 27 april. Preservia Hyresfastigheter AB kommer fortsätta ansvara för utvecklingen av projektet fram tills färdigställande.
- Bolaget har vid extra bolagsstämma den 17 augusti 2018 valt David Dahlgren till ny styrelseordförande. Samtidigt avgår Peder Raneke som styrelseordförande.

VD KOMMENTAR

Det första halvåret 2018 innehöll både positiva och negativa nyheter för Preservia Hyresfastigheter. Vi har skapat en god relation med Trenum AB som har förvärvat båda våra projekt i Gävle, där den andra etappen är under uppförande. Det avbrutna projektet i Huddinge medförde dessvärre att bolaget behövde genomföra stora förändringar i sin finansiella struktur. Efter rapportperiodens slut har David Dahlgren valts till ny ordförande för bolaget och vi arbetar nu med en förnyad strategi och förberedelser för att kunna notera stamaktien.

Våra hyresrätter i etapp två i Gävle såldes under våren till Trenum AB och är nu under uppförande. Trenum ägs gemensamt av Balder och Tredje AP-fonden och i Gävle har vi ett löpande samarbete där Trenum ansvarar för finansiering och Preservia ansvarar för utveckling och genomförande.

Vår pågående detaljplan i Bålsta godkändes den 26e februari av kommunfullmäktige i Häbo kommun. Vi räknar med ett besked från slutliga instanser under hösten för att därefter kunna gå vidare i projektet till försäljning och byggnation.

Efter att Huddinge kommun under våren meddelat att man inte ville fullfölja sitt samarbete med Concent, blev det uppenbart att Preservia behövde genomföra stora förändringar i sin finansiella struktur, då Preservias erlagda handpenning för projektet gick förlorad. Det beslutades därför vid årsstämman att preferensaktieutdelningen skulle ställas in fram till nästa årsstämma. Under juni genomfördes vidare ett fordringshavarmöte där ett flertal villkorsändringar godkändes av våra obligationsinnehavare. Bland annat kommer delar av obligationen att kvittas mot nyemitterade stamaktier i bolaget. En omfattande beskrivning av bakgrunden samt förslaget till ändringar finns att ladda ner på vår hemsida: investor.preservia.se/preservia-hyresfastigheter/erbjudandehandlingar/

Vi är mycket tacksamma för förtroendet som våra obligationsinnehavare har visat oss och för tålamodet hos våra preferensaktieägare. Vi känner oss trygga i att de genomförda åtgärderna är den bästa vägen framåt, som möjliggör en positiv framtid för bolaget.

Under andra halvåret 2018 avser vi verkställa villkorsändringen som röstades igenom i juni, vilket omfattar upprättande av prospekt till Finansinspektionen samt att hålla en extra bolagsstämma där beslutet om kvittningsemission formellt fattas. Slutligen kommer vi att genomföra en noteringsprocess på lämplig marknadsplats för att möjliggöra handel i stamaktierna. Vår bedömning och förhoppning är att detta genomförs under första halvan av 2019. Som del i noteringsförberedelserna arbetar vi nu fram en uppdaterad strategi för bolaget som kommer att presenteras senare i höst. Samtliga åtgärder syftar till att förstärka balansräkningen och bolagets ekonomi.

I augusti valdes David Dahlgren till ny styrelseordförande, som med sin gedigna erfarenhet kan hjälpa oss att genomföra dessa åtgärder och skapa en långsiktigt hållbar och framgångsrik strategi. Utöver det näraliggande arbetet med kvittningsemissionen och noteringsprocessen är vårt fokus framgent att hitta nya projekt och investeringsmöjligheter i takt med att befintliga projekt färdigställs.

Stockholm 31 augusti 2018

Topias Riuttamäki
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), (559038-5323). Bolaget har tre dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012), Preservia Pendlingen AB (org.nr 556833-9203), Preservia Hälsovägen AB (556999-9500).

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investeringar i, och utveckling av, mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖRSTA HALVÅRET 2018

Bolaget har under första halvåret 2018 haft en nettoomsättning på 1,1 MSEK. Intäkterna består av hyresintäkter från Projektbolaget Preservia Gävlehov AB som i oktober 2017 färdigställde Etapp 1 för inflyttning. För samma period 2017 redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -0,8 (-2,4) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -12,2 (-9,1) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar på koncernnivå som rör projektbolaget Preservia Hälsovägen. Bolaget gjorde bedömningen att ett nedskrivningsbehov fanns på projektbolaget som i moderbolaget värderats till 1 kr.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖRSTA HALVÅRET 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 92,0 (-52,5) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 1,5 (4,8) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 9,8 (78,6) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 220,9 (358,3) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån 149,2 MSEK. Övriga stora poster är byggnadskreditiv på 55,0 MSEK samt en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK. Koncerninterna lån mot moderbolag och systerbolag klassificeras även dessa som långfristiga. De koncerninterna lånen ses över löpande.

Kortfristiga skulder uppgick till 5,8 (21,7) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 212,4 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har en anställd – Topias Riuttamäki, VD.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Nettoomsättning	1 072	-	1 698
Övriga rörelseintäkter	-	107	207
Summa intäkter	1 072	107	1 905
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1827	-2 534	-5 030
Avskrivningar och nedskrivningar	-10	-	-17 448
Rörelseresultat	-765	-2 427	-20 573
Resultat från finansiella poster			
Värdoförändringar (Realiserad)	2 407	-	-
Värdoförändringar (Orealiserad)	-11 561	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	688	2 719	2 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 989	-9 353	-14 239
Resultat efter finansiella poster	-12 220	-9 061	-32 598
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-12 220	-9 061	-32 598

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Periodens resultat	-12 220	-9 061	-32 598
Periodens totalresultat	-12 220	-9 061	-32 598

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i KSEK	NOT	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar	1	222 792	294 563	377 194
Finansiella anläggningstillgångar	3	14 574	30 167	3 964
Summa anläggningstillgångar		237 366	324 730	381 158
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		9 808	78 599	31
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		-	9 394	40
Summa omsättningstillgångar		9 808	87 993	71
Likvida medel		1 492	4 838	5 490
SUMMA TILLGÅNGAR		248 666	417 561	386 719
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		21 950	37 509	20 813
Långfristiga skulder	4	220 882	358 278	198 397
Kortfristiga skulder		5 834	21 774	167 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 666	417 561	386 719

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i KSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Resultat före finansiella poster	-765	-2 427	-20 573
Resultat efter finansiella poster	-12 220	-9 061	-32 598
Soliditet (%)	8,83%	8,98%	5,38%
Resultat per aktie, SEK	-2,44	-1,81	-6,52
Antal aktier i tusental	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	Minoritetsintresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 207-07-01	500	24 978	-9 166	16 312	10 695	27 007
Nyemission	14	20 445		20 459		20 459
Utdelning preferensaktier			-540	-540	-356	-896
Periodens resultat			-9 061	-9 061		-9 061
Eget kapital 2017-06-30	514	45 423	-18 767	27 170	10 339	37 509
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500	24 978	-9 166	16 312	10 695	27 007
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
Eget kapital 2017-12-31	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 117	-1 117	-357	-1 474
Periodens resultat			-12 220	-12 220		-12 220
Eget kapital 2018-06-30	545	68 667	-56 887	12 325	9 625	21 950

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-765	-2 427	-20 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	-	17 477
Erhållen ränta	263	-	6
Erlagd ränta	-7 602	-11 269	-21 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-8 094	-13 696	-24 236
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 921	-38 477	2 178
Förändring av leverantörsskulder	-228	29	79
Förändring av kortfristiga skulder	110 285	-399	3 462
Förändring av erhållet förskott	-	-	5 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 042	-52 543	-13 517
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-81 979	-50 736	-125 726
Försäljning av koncernföretag	30 688	-	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-14 850	-2 141	-3 952
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 141	-52 877	-129 678
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	13 527	29 381
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-
Upptagna lån	56 848	100 235	127 385
Amortering lån	-84 525	-3 379	-6 704
Utbetald Utdelning	-2 222	-521	-1 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 899	109 862	148 288
PERIODENS KASSAFLÖDE	-3 998	4 441	5 093
Likvida medel vid periodens början	5 490	397	397
Likvida medel vid periodens slut	1 492	4 838	5 490

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Nettoomsättning	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-815	-950	-1 612
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-17 448
Rörelseresultat	-815	-950	-19 060
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-12 056	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 136	3 486	6 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 904	-9 427	-19 667
Resultat efter finansiella poster	-14 639	-6 891	-32 243
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-14 639	-6 891	-32 243

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Periodens resultat	-14 639	-6 891	-32 243
Periodens totalresultat	-14 639	-6 891	-32 243

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Andelar i koncernföretag	2	189 765	215 321	215 821
Fordringar hos koncernföretag	3	52 240	74 508	56 967
Summa Finansiella anläggningstillgångar		242 005	289 829	272 788
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		2	38 010	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	8 293	28
Summa omsättningstillgångar		2	46 303	28
Likvida medel		185	775	3 789
SUMMA TILLGÅNGAR		242 192	336 907	276 605
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		76 846	95 925	77 771
Långfristiga skulder	4	160 087	240 325	189 968
Kortfristiga skulder		5 259	657	8 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 192	336 907	276 605

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500	71 363	11 034	82 897	82 897
Nyemission	14	20 446		20 459	20 459
Utdelning preferensaktier			-540	-540	-540
Periodens resultat			-6 891	-6 891	-6 891
Eget kapital 2017-06-30	514	91 809	3 603	95 925	95 925
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500	71 363	11 034	82 897	82 897
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
Eget kapital 2017-12-31	530	70 385	6 856	77 771	77 771
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	70 385	6 856	77 771	77 771
Nyemission	15	14 816		14 831	14 831
Utdelning preferensaktier			-1 117	-1 117	-1 117
Periodens resultat			-14 639	-14 639	-14 639
Eget kapital 2018-06-30	545	85 201	-8 900	76 846	76 846

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP I KSEK	JAN-JUN 2018	JAN-JUN 2017	JAN-DEC 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-815	-950	-19 060
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-	17 448
Erhållen ränta	263	-	6
Erlagd ränta samt finansiella kostnader	-5 702	-5 788	-9 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 254	-6 738	-11 296
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	26	61	33
Förändring av leverantörsskulder	40	60	-48
Förändring av kortfristiga skulder	-100	-71	31
Förändring av erhållet förskott	-	-	5 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 288	-6 688	5 016
Investeringsverksamheten			
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-1 986	-9 088	-18 803
Periodens lämnade aktieägartillskott	-	-	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	8 585	6 299	6 899
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 599	-2 789	-11 904
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	13 526	29 381
Amortering lån	-2 050	-3 167	-6 403
Utbetald utdelning	-1 865	-163	-1 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 915	10 196	21 918
PERIODENS KASSAFLÖDE	-3 604	719	3 734
Likvida medel vid periodens början	3 789	56	56
Likvida medel vid periodens slut	185	775	3 789

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 orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade internvinster elimineras med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Orealiserade förluster elimineras inte till den del förlusten motsvarar ett nedskrivningsbehov på den överlåtna tillgången.

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade företagens 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

Byggnader, mark, inventarier och byggrätter

KONCERN	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 359	29 718	29 718
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-213 832	-	-
Under året överfört från pågående ny och ombyggnation	20 726	-	179 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 253	29 718	209 359
Ingående avskrivningar	-29	-	-
Försäljning av dotterbolag	39	-	-
Årets avskrivningar	-10	-	-29
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-29
Utgående redovisat värde	16 253	29 718	209 330

Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter

KONCERN	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 864	254 634	254 634
Nedsatt köpeskilling	-14 000	-	-
Årets Värdeförändring orealiserad	-11 561	-	-
Årets projektkostnader	81 348	4 181	70 328
Årets aktiverade ränta	3 614	6 030	22 543
Omklassificeringar till byggnader och mark	-20 726	-	-179 641
Utgående redovisat värde	206 539	264 845	167 864
Uppgifter om förvaltningsfastigheter			
Redovisat värde	222 792	294 563	377 194
Verkligt värde	222 792	294 563	380 000

Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde tSEK
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	104 523
Org.nr: 559022-7012				
Preservia Pendlingen AB	100%	100%	500	85 242
Org.nr: 556833-9203				
Preservia Hälsövägen AB	100%	100%	500	0
Org.nr: 556999-9500				
				189 765

Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Koncerninterna fordringar	14 574	30 167	3 964
	14 574	30 167	3 964

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

MODERBOLAG	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Koncerninterna fordringar	52 240	74 508	56 967
	52 240	74 508	56 967

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

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Skulder till Koncernbolag	5 747	74 406	23 260
Obligationslån	149 170	204 205	149 720
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-1 583	-3 583	-2 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	36 901	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-28 401	-12 901	-12 901
Övriga långfristiga skulder	59 048	59 250	4 000
	220 882	358 278	198 397

MODERBOLAG	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Skulder till Koncernbolag	-	66 178	14 831
Obligationslån	149 170	149 730	149 720
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-1 583	-3 583	-2 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	36 901	36 901
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-28 401	-12 901	-12 901
Övriga långfristiga skulder	4 000	4 000	24 975
	160 087	240 325	189 968

Koncernen har under rapportperioden 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. De koncerninterna skulderna hos moderbolaget består främst av skulder till systerbolaget Preservia AB.

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 YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

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

28 februari 2019
30 april 2019
30 augusti 2019



PRESERVIA

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm