



PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2016

JANUARI – JUNI 2016

- Nettoomsättning för perioden 0,0 MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -1,3 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -21,5 MSEK
- Kassaflöde 0,03 MSEK
- Resultat per aktie -4300,56 SEK

JANUARI – JUNI 2015

- Nettoomsättning för perioden 0,0 MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,3 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -1,7 MSEK
- Kassaflöde 0,4 MSEK
- Resultat per aktie -330,43 SEK

Preservia Hyresfastigheter AB bildades den 22 januari 2015, därmed är jämförelseperioden i denna rapport kortare än samma period 2016.

Antal aktier uppgick vid periodens slut till 5 000 st.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI 2016

- I mars 2016 förvärvade bolaget tre projektbolag innehållande hyresfastigheter under uppförande
 - Preservia Projekt Gävle AB bestående av 360 lägenheter med en boarea om 13600 kvm där produktionen och markarbetet påbörjades i slutet av Q2/2016.
 - Preservia Pendlingen AB bestående av 270 lägenheter med en boarea om 13900 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017
 - Preservia Hälsovägen AB bestående av 170 lägenheter med en boarea om 7120 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017
- Det upptäcktes att beloppet för obligationslånet för Moderbolaget var felaktigt bokfört av den tidigare ägaren. En kostnadspost om 3,3 MSEK har krediterats, vilket påverkar resultatet positivt.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Den 29 juli tillträdde David Hansson som ordinarie ledamot i styrelsen. Han ersätter Lisa Graham Borg.
- Ett 15-årigt avtal om presumtionshyror tecknades med Hyresgästföreningen under augusti månad gällande Gävlefastigheten.



VD KOMMENTAR

Under det första halvåret, i enlighet med bolagets uttalade expensionsstrategi, genomförde Preservia Hyresfastigheter AB tre förvärv av projektbolag för utveckling av hyreslägenheter i Bålsta, Huddinge och Gävle. Fastigheterna kommer efter färdigställande ingå i Preservia Hyresfastigheters fastighetsportfölj för långsiktig förvaltning av hyresrätter och kommer totalt uppgå till omkring 700 lägenheter.

Koncernen gör ett resultat på -21,5 MSEK för det första halvåret 2016. Merparten av det negativa resultatet utgörs av nedskrivningar av immateriella tillgångar som vid periodens slut uppgår till 14,7 MSEK. De immateriella tillgångarna uppstod i koncernen i samband med företagsförvärven av projektbolagen i Bålsta, Huddinge och Gävle där köpeskillingen för aktierna värderades högre än bolagens egna kapital. Den högre värderingen beror på att Preservia förvärvar ett färdigt koncept. Konceptet består av att säljaren åtar sig att driva projektet fram till nyckelfärdig och slutbesiktigad fastighet. Därtill garanterar säljaren ett fastställt kassaflöde från fastigheterna över en tidsperiod om 5 år. Nedskrivningarna för koncernen påverkar inte koncernens likviditet.

Koncernen hade ingen omsättning under det första halvåret i och med att inga fastighetsobjekt hade färdigställts eller sålts. Intäkterna beräknas komma vid färdigställande av det första projektet i Gävle.

Preservia Hyresfastigheter är en långsiktig fastighetsägare som investerar och förvaltar bostadsfastigheter, med fokus på nyproducerade hyresrättsfastigheter. Geografiskt fokus är storstäder och tillväxtorter, där bostadsbristen är som högst. Avkastning till bolagets aktieägare och investerare genereras genom fastigheternas driftsnetto samt i förekommande fall dess värdeökning. Preservia Hyresfastigheter investerar primärt i hyresrättsfastigheter som en långsiktig ägare men kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

I skrivande stund pågår markarbetet och byggnationen av fastigheten i Gävle. Dessutom har avtal om presumtionshyror på attraktiva nivåer träffats med Hyresgästföreningen under augusti månad. Projekteringen pågår i Bålsta och Huddinge och byggnationen ska påbörjas, enligt tidsplan, under 2017.

Preservia Hyresfastigheter ska fortsätta den befintliga strategin om tillväxt genom förvärv, vilket innebär en fortsatt nära kontakt mot kapitalmarknaden samt löpande granskning av potentiella förvärvsobjekt.

Stockholm 31 augusti 2016

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), org.nr 559038-5323. Bolaget har tre helägda dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB, org.nr 559022-7012, Preservia Pendlingen AB (f.d. Concent Pendlingen), org.nr 556833-9203, Preservia Hälsovägen AB (f.d. Concent Hälsovägen), org.nr 556999-9500. Dessutom har Preservia Projekt Gävle AB ett helägt dotterbolag Preservia Gävlehov AB (fd. RSS Nordic Project Gävlehov 2 AB), org.nr. 556999-7603.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet. Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande räkenskapsår.

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Hyresfastigheter AB bildades den 22 januari 2015, därmed är jämförelseperioden för 2015 i denna rapport kortare än samma period 2016.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE FÖRSTA HALVÅRET 2016

Bolaget har inte haft någon omsättning under första halvåret 2016 i och med att inga fastighetsobjekt hade färdigställts eller sålts. Intäkterna beräknas komma vid färdigställande av det första projektet i Gävle. För samma period 2015 redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under första halvåret till -1,3 MSEK (-0,3 MSEK). Resultatet efter skatt under första halvåret uppgick till -21,5 MSEK (-1,7 MSEK). Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar av immateriella tillgångar som vid periodens slut uppgår till -14,7 MSEK.



LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten under årets första sex månader var 100,9 MSEK. Periodens kassaflöde uppgick till 0,03 MSEK.

Per den 30 juni 2016 uppgick likvida medel till 0,6 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 36,4 MSEK den 30 juni 2016.

Långfristiga skulder per den 30 juni 2016 uppgick till -186,3 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån -149,7 MSEK. Övriga stora poster är en skuld till systerbolaget Preservia AB på -32,6 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till -10,8 MSEK varav -4,0 MSEK utgör skuld till moderbolag högre upp i koncernen, Preservia Fastigheter AB.

Räntebärande skulder per den 30 juni 2016 uppgick till -154,9 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande period.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	JAN-DEC 2015
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 330	-278	-1 771
Av -och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-14 725	-	-
Rörelseresultat	-16 055	-278	-1 771
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 904	499	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 352	-1 873	-17 552
Resultat efter finansiella poster	-21 503	-1 652	-13 922
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-21 503	-1 652	-13 922

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	JAN-DEC 2015
Periodens resultat	-21 503	-1 652	-13 922
Periodens totalresultat	-21 503	-1 652	-13 922



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	1	123 830	-	-
Materiella anläggningstillgångar	2, 3	44 557	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	4	25 751	-	-
Summa anläggningstillgångar		194 138	-	-
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		36 431	64 221	159 323
Summa omsättningstillgångar		36 431	64 221	159 323
Likvida medel		632	385	598
SUMMA TILLGÅNGAR		231 201	64 606	159 921
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		34 035	18 848	6 578
Skulder				
Långfristiga skulder		186 328	45 481	153 057
Kortfristiga skulder		10 838	277	286
Summa skulder		197 166	45 758	153 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 201	64 606	159 921



FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2015-01-23	500			500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000
Periodens resultat			-10 110	-10 110
Eget kapital 2015-06-30	500	20 000	-10 110	10 390
Ingående Eget kapital 2015-01-23	500			500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000
Periodens resultat			-13 922	-13 922
Eget kapital 2015-12-31	500	20 000	-13 922	6 578
Ingående Eget kapital 2016-01-01	500	20 000	-13 922	6 578
Förändring koncernstruktur			44 960	44 960
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000
Periodens resultat			-21 503	-21 503
Eget kapital 2016-06-30	500	24 000	9 535	34 035



KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	HELÅR 2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-16 055	-278	-1 771
Övriga ej likviditetspåverkande poster	14 725	-	-
Erhållen ränta	2 904	499	5 402
Erlagd ränta	-8 352	-1 873	-17 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 778	-1 652	-13 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	97 141	-64 221	-159 323
Förändring av leverantörsskulder	1 934	10	15
Förändring av kortfristiga skulder	8 618	267	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 915	-65 596	-172 958
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-138 556	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-44 557	-	-
Investeringar i dotterbolag	44 960	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 153	-	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	500	500
Erhållna aktieägartillskott	4 000	20 000	20 000
Upptagna lån	36 598	45 481	153 056
Amortering av skuld	-3 327	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 271	65 981	173 556
PERIODENS KASSAFLÖDE	34	385	598
Likvida medel vid årets början	598	0	0
Likvida medel vid årets slut	632	385	598

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	HELÅR 2015
Resultat före finansiella poster	-16 055	-278	-1 771
Resultat efter finansiella poster	-21 503	-1 652	-13 922
Soliditet (%)	14,72%	29,17%	4,11%
Resultat per aktie, SEK	-4 300,56	-330,43	-2784,35
Genomsnittligt antal aktier i tusental	500	500	500



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	JAN-DEC 2015
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 293	-278	-1 771
Av -och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Rörelseresultat	-1 293	-278	-1 771
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 905	499	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 325	-1 873	-17 552
Resultat efter finansiella poster	-6 713	-1 652	-13 922
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-6 713	-1 652	-13 922

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	JAN-DEC 2015
Periodens resultat	-6 713	-1 652	-13 922
Periodens totalresultat	-6 713	-1 652	-13 922

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

BELOPP i Ksek	NOT	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar	4, 5	147 979	-	-
Summa anläggningstillgångar		147 979	-	-
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		45 319	64 221	159 323
Summa omsättningstillgångar		45 319	64 221	159 323
Likvida medel		414	385	598
SUMMA TILLGÅNGAR		193 712	64 606	159 921
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		3 865	18 848	6 578
Skulder				
Långfristiga skulder		186 328	45 481	153 057
Kortfristiga skulder		3 519	277	286
Summa skulder		189 847	45 758	153 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 712	64 606	159 921



FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2015-01-23	500			500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000
Periodens resultat			-10 110	-10 110
Eget kapital 2015-06-30	500	20 000	-10 110	10 390
Ingående Eget kapital 2015-01-23	500			500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000
Periodens resultat			-13 922	-13 922
Eget kapital 2015-12-31	500	20 000	-13 922	6 578
Ingående Eget kapital 2016-01-01	500	20 000	-13 922	6 578
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000
Periodens resultat			-6 713	-6 713
Eget kapital 2016-06-30	500	24 000	-20 635	3 865



KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2016	JAN-JUN 2015	HELÅR 2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-1 293	-278	-1 771
Erhållen ränta	2 905	499	5 402
Erlagd ränta	-8 325	-1 873	-17 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-6 713	-1 652	-13 922
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	114 004	-64 221	-159 323
Förändring av leverantörsskulder	5	10	15
Förändring av kortfristiga skulder	3 228	267	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 524	-65 596	-172 958
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag	-122 228	-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-25 751	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 979	-	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	500	500
Erhållna aktieägartillskott	4 000	20 000	20 000
Upptagna lån	33 271	45 481	153 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 271	65 981	173 556
PERIODENS KASSAFLÖDE	-184	385	598
Likvida medel vid årets början	598	0	0
Likvida medel vid årets slut	414	385	598



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 ska vara oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen 2015.

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 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 långgivare 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 rymms 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, fastighetskötsel, 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 detalplaner 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 Immateriella tillgångar	2016-06-30	2015-12-31
KONCERN		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	138 555	0
Nedskrivning	-14 725	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 830	0
Ingående avskrivningar	0	0
Periodens avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	123 830	0

Företagsledningen har gjort bedömningen att en nedskrivning av den immateriella anläggningstillgång som uppstod i samband med köpen av projektbolagen i Bålsta, Huddinge och Gävle behövde göras. Varför koncernen gör nedskrivningen beror på att balansposterna vid tillträdet av bolaget Gävle ombedömts och därmed justerats under rapportperioden för att bättre återspegla värdet på den immateriella tillgången vid periodens utgång.

**Not 2 Byggnader och mark** 2016-06-30 2015-12-31**KONCERN**

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp av mark	29 718	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 718	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	29 718	0
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	29 718	0
Verkligt värde	29 718	0

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**KONCERN**

	2016-06-30	2015-12-31
Ingående värde	0	0
Periodens omkostnader	14 839	0

Not 4 Långfristiga fordringar**KONCERN****2015-06-30**

Preservia Fastigheter AB	25 751
	25 751

De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar till Moderbolaget för Preservia-koncernen.

MODERBOLAG**2015-06-30**

Preservia Fastigheter AB	25 751
	25 751

De långfristiga fordringarna avser koncerninterna fordringar till Moderbolaget för Preservia-koncernen.



Not 5 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG

	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde tSEK
Preservia Projekt Gävle AB, Org.nr: 559022-7012	100%	100%	500	48 713
Preservia Pendlingen AB, Org.nr: 556833-9203	100%	100%	500	47 919
Preservia Häslovägen AB, Org.nr: 556999-9500	100%	100%	500	25 596

Alla tre dotterbolag förvärvades 2016-03-31 med innehållande hyresfastigheter under uppförande. Preservia Projekt Gävle AB bestående av 360 lägenheter med en boarea om 13600 kvm där produktionen och markarbetet påbörjades i slutet av Q2/2016. Preservia Pendlingen AB bestående av 270 lägenheter med en boarea om 13900 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017. Preservia Häslovägen AB bestående av 170 lägenheter med en boarea om 7120 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017.

Projektbolagen förvärvades mot en kvittning av en fordran som Preservia Fastigheter hade mot de säljande bolagen. Köpeskillingen för aktierna värderades högre än bolagens egna kapital därmed uppstår en immateriell tillgång som specificeras i not 5 i rapporten. Den högre värderingen beror på att Preservia förvärvar ett färdigt koncept. Konceptet består av att säljaren åtar sig att driva projektet fram till nyckelfärdig och slutbesiktigad fastighet.



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 företagens 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 2016

Styrelsen

FÖR YTTERLIGAR INFORMATION KONTAKTA

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

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
Org.nr 559001-3875
Box 673
114 11 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2016	februari 2017
Årsredovisning för räkenskapsåret 2016	april 2017
Delårsrapport för januari - juni 2016	augusti 2017