



PRESERVIA

Bokslutskommuniké

Maj 2021 – April 2022

PRESERVIA HOLDING AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2021 – APRIL 2022

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

NOVEMBER 2021 – APRIL 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,3 (-2,5) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -2,0 (-3,4) MSEK
- Kassaflöde -4,0 (3,9) MSEK
- Resultat per aktie -1,32 (-2,24) MSEK

MAJ 2021 – APRIL 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -5,2 (-6,0) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -1,8 (-11,7) MSEK
- Kassaflöde -4,3 (2,2) MSEK
- Resultat per aktie -1,17 (-7,83) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 1 500 000 st och antal preferensaktier till 500 000 st.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN NOVEMBER 2021 – APRIL 2022

- Byggstart har påbörjats för bolagets projekt i Trelleborg. I februari 2022 påbörjades markarbetet. Färdigställande och inflytt är planerat till Q1 2023. Projektet har beviljats statligt investeringsstöd för hyresbostäder, vilket gör att hyrorna kommer kunna sättas lägre, möjliggör boende som fler har råd med, samt minskar uthyrningsrisken för oss som förvaltare. Investeringsstödet betalas ut efter projektets genomförande.
- Bålsta-projektet fortlöper enligt plan. Samtliga bostadsrätter i projektet är sålda och inflyttade. Projektbolaget har kalenderår som räkenskapsår och majoriteten av resultateffekten av bostadsrätterna kommer att redovisas först efter bokslutet 2022-12-31. I och med att bostadsrätterna och hyresrätterna utvecklas inom ett och samma projektbolag redovisas inte resultat på etappnivå för respektive fastighet, utan som helhet för hela projektet vid färdigställande av de sista hyresrättsetapperna. Hyresrätterna är under byggnation och kommer färdigställas etappvis under 2022 och 2023. Uthyrningen är initierad och vid publicerandet av den här rapporten är 33 av 284 lägenheter uthyrda. Resultateffekten av hela projektet beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Världsekonomin har under våren präglats av osäkerhet och oro i form av materialbrist, bristande leveranskedjor samt hög inflation. Detta har självklart en effekt på fastighetsbranschen, och vi bevakar situationen noga. Än så länge har Preservias projekt inte drabbats av situationen och vi har vid skrivande stund inga indikationer om att väsentliga avvikelser i leveranstider eller produktionspriser skulle drabba våra projekt.

VD KOMMENTAR

Det är roligt att meddela att samtliga av våra bostadsrättslägenheter i Bålsta är sålda och inflyttade. Framdriften är god även för hyresrätterna och under april månad initierades uthyrningen av de första hyresrättslägenheterna. I skrivande stund har vi 33st underskrivna hyresavtal.

Nu med bostadsrättsdelen av projektet färdigställd, risker förknippade till projektet är i mångt och mycket reducerade, samt ca 1,5 år kvar till förväntad projektavslut och slutlig utdelning gör vi en uppskattning om kommande likviditetstillskott till Preservia Hyresfastigheter. Vår uppskattning är att en utdelning till Preservia om 90 msek +/- 10 msek förväntas komma från Bålsta-projektet kring årsskiftet 2023-24, så snart ett bokslut efter projektets färdigställande har gjorts. Utifrån den bästa informationen vi har idag anser vi att det bokförda värdet om 96 msek i bolagets balansräkning ger en rättvisande bild av projektets värde.

Om man tittar på investeringen på projektnivå, med Preservias kapitaltillskott i projektet och jämför dessa med Preservias förväntade utdelningar från projektet, så får man en avkastning på investeringen (ROI) om drygt 80%. Vi är så klart medvetna om vår långt ifrån optimala historiska kapitalstruktur, samt de kostnader som tidigare misslyckade samarbeten har inneburit. Vi vill dock med dessa 80% illustrera att Preservia kan leverera lönsamma projekt när vi kan strukturera finansieringen utifrån våra premisser från projektstart.

Eventuella möjligheter till löpande utdelning från projektbolaget före hela projektets färdigställande är villkorade bankens godkännande där banken framförallt vill säkra att likviditeten täcker alla bolagets kommande åtaganden med god marginal. Vi planerar vår likviditet utifrån att en utdelning om ca 8 msek kommer att komma till Preservia under 2022, och att alla övriga utdelningar till Preservia kommer först efter ett bokslut har gjorts efter projektets färdigställande, vilket beräknas ske under andra halvåret 2023. Utifrån dessa premisser känner vi oss trygga att bolagets likviditet kommer att täcka bolagets åtaganden fram tills när nya likviditetstillskott från projekten kommer.

Vi har under våren erhållit startbesked för vårt projekt i Trelleborg. Markarbetet inklusive gjutning av platta är färdigställt. Projektet består av ett flerbostadshus om 42 lägenheter och 6st stadsradhus. Flerbostadshuset uppförs med trämoduler och tillverkningen är i full gång i Moelvans fabrik i Värmland. Leverans av modulerna till Trelleborg sker efter semestern. Radhusen kommer platsbyggas och där pågår arbetet med väggar, bjälklag och tak för fullt i syfte att nå vädertät stomme snarast möjligt. Fastigheterna kommer behållas för egen förvaltning och tillsammans med Boplats Syd kan presumtiva hyresgäster i dagsläget anmäla sitt intresse. Vi jobbar mot förmedling under andra halvåret 2022 och inflyttning under första halvåret 2023.

Framåt ser vi en marknad som präglas av ökad osäkerhet. Projektmarginalerna hos bostadsutvecklare hotas från två håll: dels har produktionskostnaderna skenat i väg ordentligt, samtidigt som räntorna stiger vilket indikerar försämrade köpkraft hos köpare av bostadsrätter och potentiella ökning i avkastningskraven (och därmed minskningar i fastighetsvärden) hos köpare av hyresrättsfastigheter.

Vi fortsätter bevaka marknaden löpande inför framtida affärsmöjligheter och har under räkenskapsåret budat på ett trettiotal förvärvsobjekt samt deltagit i ett dussintal markanvisningstävlingar.

Stockholm 15 juni 2022

Topias Riuttamäki
VD Preservia Holding AB (publ)

OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)

Preservia Holding AB (publ) har två dotterbolag: Preservia Fastigheter AB (559038-5323) och Preservia Hyresfastigheter AB (publ) (559001-3875).

Preservia Holding är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkterna genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Holding AB (publ) registrerades 22 maj 2019. Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fastighetsbolag samt förvaltning av lös och fast egendom.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2021-11-01 – 2022-04-30

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 (0,0) MSEK.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -2,3 (-2,5) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -2,0 (-3,4) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2021-11-01 – 2022-04-30

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -2,2 (0,9) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 2,2 (6,5) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,3 (0,3) MSEK.

Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med de uppskattade kommande inbetalningarna bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 17,0 (12,0) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 7,0 MSEK samt skulder till kreditinstitut på 10,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 2,0 (3,8) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 10 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har inga anställda, i koncernen finns totalt fyra anställda.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2021- APR 2022	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2021- APR 2022	MAJ 2020- APR 2021
Nettoomsättning	-	-	81	-
Övriga rörelseintäkter	-	147	-5	223
Summa intäkter	-	147	76	223
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-1 054	-1 633	-2 866	-4 602
Personalkostnader	-1 247	-998	-2 431	-1 634
Avskrivningar och nedskrivningar	1 071	98	1 107	-3 169
Rörelseresultat	-1 230	-2 386	-4 114	-9 182
Resultat från finansiella poster				
Resultat andelar i koncernföretag	-	-20	-	-21
Resultat andelar i intresseföretag	215	-790	4 081	-2 094
Resultat andelar i andra företag	261	1	261	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	19	-	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 231	-190	-1 988	-491
Resultat efter finansiella poster	-1 985	-3 366	-1 760	-11 740
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-1 985	-3 366	-1 760	-11 740
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-1 985	-3 366	-1 760	-11 740
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2021- APR 2022	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2021- APR 2022	MAJ 2020- APR 2021
Periodens resultat	-1 985	-3 366	-1 760	-11 740
Periodens totalresultat	-1 985	-3 366	-1 760	-11 740

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	2	96 449	92 368
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 535	3
Summa anläggningstillgångar		97 984	92 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		288	271
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		90	40
Summa omsättningstillgångar		378	311
Likvida medel		2 226	6 480
SUMMA TILLGÅNGAR		100 588	99 162
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		81 574	83 334
Långfristiga skulder	3	17 000	12 000
Kortfristiga skulder		2 014	3 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 588	99 162

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	NOV 2021- APR 2022	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2021- APR 2022	MAJ 2020- APR 2021
Resultat före finansiella poster	-1 230	-2 386	-4 114	-9 182
Resultat efter finansiella poster	-1 985	-3 366	-1 760	-11 740
Soliditet (%)	81,10	84,04	81,10	84,04
Resultat per stamaktie, SEK	-1,32	-2,24	-1,17	-7,83
Antal stamaktier i tusental	1 500	1 500	1 500	1 500

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
Ingående Eget kapital 2020-11-01	667	152 408	-75 947	77 128	9 572	86 700
Ägarförändringar i koncernen			-1 853	-1 853	1 853	-
Periodens resultat			-3 366	-3 366		-3 366
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	-81 165	71 909	11 425	83 334
Ingående Eget kapital 2020-05-01	667	152 408	-67 339	85 736	32 075	117 811
Ägarförändringar i koncernen			-2 087	-2 087	-20 650	-22 737
Periodens resultat			-11 740	-11 740		-11 740
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	-81 165	71 909	11 425	83 334
Ingående Eget kapital 2021-11-01	667	152 408	-82 793	70 282	13 278	83 560
Ägarförändringar i koncernen			-1 853	-1 853	1 853	-
Periodens resultat			-1 985	-1 985		-1 985
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-86 631	66 444	15 130	81 574
Ingående Eget kapital 2021-05-01	667	152 408	-81 165	71 909	11 425	83 334
Ägarförändringar i koncernen			-3 705	-3 705	3 705	-
Periodens resultat			-1 760	-1 760		-1 760
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-86 631	66 444	15 130	81 574

* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2022.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 40 kronor per preferensaktie serie A, totalt 17 884 720 kr.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	NOV 2021- APR 2022	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2021- APR 2022	MAJ 2020- APR 2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-1 230	-2 386	-4 114	-9 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	3 267
Erhållen ränta	-	27	-	47
Erlagd ränta	-1 025	-328	-1 842	-329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 255	-2 687	-5 956	-6 197
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Investeringar i pågående projekt	-	-	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-69	3 588	-68	3 892
Förändring av leverantörsskulder	113	-53	77	45
Förändring av kortfristiga skulder	-14	78	-36	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 225	926	-5 983	-2 359
Investeringsverksamheten				
Försäljning av koncernföretag	-	-20	-	-52
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 532	-3	-1 532	-3
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	261	2	261	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 271	-21	-1 271	-53
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	-
Upptagna lån	-	5 000	5 000	6 650
Amortering lån	-500	-2 000	-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500	3 000	3 000	4 650
PERIODENS KASSAFLÖDE	-3 996	3 905	-4 254	2 238
Likvida medel vid periodens början	6 222	2 575	6 480	4 242
Likvida medel i underkoncernen vid omstrukturering	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	2 226	6 480	2 226	6 480

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2021- APR 2022	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2021- APR 2022	MAJ 2020- APR 2021
Nettoomsättning	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	-
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-185	-205	-477	-545
Avskrivningar och nedskrivningar	1 070	-	1 070	-
Rörelseresultat	885	-205	593	-545
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	421	3 820	421	3 820
Resultat andelar i andra företag	261	-	261	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-236	-	-326	-
Resultat efter finansiella poster	1 331	3 615	949	3 275
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	1 331	3 615	949	3 275

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2021- APR 2022	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2021- APR 2022	MAJ 2020- APR 2021
Periodens resultat	1 331	3 615	949	3 275
Periodens totalresultat	1 331	3 615	949	3 275

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	96 666	100 000
Fordringar hos koncernföretag		6 353	4 195
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 535	3
Summa Finansiella anläggningstillgångar		104 554	104 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		150	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	-
Summa omsättningstillgångar		150	-
Likvida medel		1 115	448
SUMMA TILLGÅNGAR		105 819	104 646
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		104 277	103 328
Långfristiga skulder	3	-	-
Kortfristiga skulder		1 542	1 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 819	104 646

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 2020-11-01	667	152 408	-53 361	99 713	99 713
Periodens resultat			3 615	3 615	3 615
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	-49 747	103 328	103 328
Ingående Eget kapital 2020-05-01	667	152 408	-53 021	100 053	100 053
Periodens resultat			3 275	3 275	3 275
Eget kapital 2021-04-30	667	152 408	-49 747	103 328	103 328
Ingående Eget kapital 2021-11-01	667	152 408	-50 128	102 946	102 946
Periodens resultat			1 331	1 331	1 331
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-48 798	104 277	104 277
Ingående Eget kapital 2021-05-01	667	152 408	-49 747	103 328	103 328
Periodens resultat			949	949	949
Eget kapital 2022-04-30	667	152 408	-48 798	104 277	104 277

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	NOV 2021- APR 2022	NOV 2020- APR 2021	MAJ 2021- APR 2022	MAJ 2020- APR 2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	885	-205	593	-545
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Erlagd ränta	-	-	-80	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	885	-205	513	-545
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring av kortfristiga fordringar	-150	-	-150	16
Förändring av leverantörsskulder	-	-	-	-
Förändring av kortfristiga skulder	-	21	-22	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	735	-184	341	-514
Investeringsverksamheten				
Förvärv av koncernföretag	-25	-	-25	-
Amorteringar från koncernföretag	1 622	-	1 622	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 532	-3	-1 532	-3
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	261	-	261	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	326	-3	326	-3
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	-
Upptagna lån	-	171	-	871
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	171	-	871
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 061	-16	667	353
Likvida medel vid periodens början	54	464	448	95
Likvida medel vid periodens slut	1 115	448	1 115	448

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 för föregående räkenskapsår förutom vad som framgår nedan.

Företaget har ändrat uppskattning och bedömning avseende tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag enligt IAS 28 som gör att det kan finnas viss bristande jämförbarhet mellan perioderna. Tidigare har undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB konsoliderats i koncernredovisningen där majoriteten av tillgångarna har utgjorts av förvaltningsfastigheter. Från och med oktober 2020 klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen. Därmed konsolideras inte undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB i denna eller kommande rapporter. Det koncernmässiga värdet av intresseandelen tas in i Preservias koncernredovisning. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.

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.

Intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat och övrigt totalresultat. Detta justeras när så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper. Orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan Koncernens och dess intresseföretag elimineras motsvarande Koncernens andel i dessa företag. I de fall realiserade förluster elimineras görs även en nedskrivningsprövning av den underliggande tillgången.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter IAS 17 *Leasingavtal* och relaterade tolkningar och skall tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Den nya standarden innebär att samtliga leasingavtal för leasagare, både operationella och finansiella leasingavtal, skall redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande leasingskuld. För leasegivare innebär den nya standarden inte några större skillnader. Styrelsen har gått igenom och utvärderat koncernens leasingavtal och kommit fram till att det bara finns ett väsentligt sådant som avser kontorslokaler hos 7A Sevena AB. Kontraktet omfattar en månadskostnad om 24 000 kronor med en uppsägningstid på 3 månader. Styrelsen har gjort bedömningen att även om man affärsmässigt tänker sig att förlänga avtalet löpande i 3-5 år så blir slutsatsen att detta ändå inte utgör några väsentliga belopp i koncernen varvid man inte har justerat för någon nyttjanderättstillgång/leasingskuld i koncernredovisningen.

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

Om likvida medel saknas för att på förfallodagen betala löpande kostnader, investeringar och amorteringar. Bolaget hanterar risken genom att löpande prognosticera framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid.

Finansieringsrisk

Om finansiering för förvärv eller utveckling inte kan behållas, förlängas, utökas, refinansieras eller att sådant lån bara kan ske till oförmånliga villkor. Risk att marginalen har förändrats vid re- eller nyfinansiering. Bolaget hanterar risken genom att löpande följa upp särskilda åtaganden som lånen kan vara villkorade av. Därtill håller bolaget kontinuerligt en dialog med nuvarande och påtänkta kommande kreditgivare.

Ränterisk

Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Inför varje finansiering vägs risken för ränteförändring in i kalkylen.

Kreditrisk

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

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Preservia Holding verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionsstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Holding 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 Holding 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 Holding kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudanden på marknaden.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärvamark, utveckla nyproducerade bostads- och hyresrättsfastigheter, samt i framtiden även äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya projekt. Då intäkter primärt genereras vid avyttring av färdigställda projekt föreligger en risk att Bolaget förvärvar mark och påbörjar projekt som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad i hyresrättsprojekt, låg försäljningsgrad i bostadsrättsprojekt eller att köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

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

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 stamaktier 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 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2022-04-30	2021-04-30
Preservia Fastigheter AB	100%	100%	500	500	3 859
Preservia Hyresastigheter AB (publ) STAM A	100%	99%	5 000 000	0	0
Preservia Hyresastigheter AB (publ) PREF B	100%	100%	12 831	96 141	96 141
Törnskogen Bostad AB	100%	100%	250	25	-
				96 666	100 000

Not 2 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2022-04-30	2021-04-30
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	95 951	91 873
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	498	495
				96 449	92 368

Not 3 Långfristiga skulder

KONCERN	2022-04-30	2021-04-30
Beräknad tilläggsköpeskilling	7 000	7 000
Skulder till kreditinstitut	10 000	5 000
	17 000	12 000

Not 4 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia-koncernen har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med bolagen som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren. Bolaget har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående till bolagen. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmissiga villkor. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia och närstående under räkenskapsåret.

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 15 juni 2022

Styrelsen

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

Preservia Holding AB (publ)
Org.nr 559206-5972
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30
Delårsrapport för 2022-05-01 – 2022-10-31

31 augusti 2022
15 december 2022

Denna information är sådan information som Preservia Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 juni 2022 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm