

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2020-05-01 - 2021-04-30

för

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens förändring av eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets förändring av eget kapital	14
Moderbolagets kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper och noter	16

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Koncernen

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling samt förvaltning av mark och fastigheter. Bolaget har två anställda: VD, Topias Riuttamäki och vice VD, David Madeling. Bolaget har två noterade instrument på Nordic Growth Market (NGM), preferensaktie serie A med kortnamn PHYR PREF, samt stamaktie serie B med kortnamn PHYR B.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB (publ), (559206-5972) som lämnar koncernredovisning för den största koncernen. Bolaget har vid rapportens avlämnande två dotterbolag: Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012) under likvidation samt Preservia Bålsta Holding AB (559173-4040).

Om Preservia

Preservia 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 Hyresfastigheter finns på www.preserviahyresfastigheter.se

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017	2016
Nettoomsättning, kSEK	-	-	1 072	1 698	-
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-8 153	-10 150	-23 274	-20 573	-3 184
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-10 589	-9 820	-84 289	-32 598	-5 233
Balansomslutning, kSEK	98 645	131 439	232 014	386 719	353 011
Soliditet, % ¹⁾	81,1%	86,2%	-7,5%	5,4%	7,7%
Medelantal anställda, st	2	1	1	1	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Moderbolaget)

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017	2016
Nettoomsättning, kSEK	-	1 000	-	-	40
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-4 788	3 552	-13 664	-1 612	-1 524
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-6 577	2 517	-90 028	-32 598	-9 033
Balansomslutning, kSEK	83 254	85 395	180 322	276 605	323 413
Soliditet, % ¹⁾	77,6%	83,3%	-38,2%	28,1%	25,6%
Medelantal anställda, st	2	1	1	1	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Resultat & Ställning

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -10,6 MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen samt 3,3 MSEK i nedskrivningar rörande slutlikvider för Etapp 2 i Gävle i samband med slutreglering. Koncernens nedskrivningar avser främst nedskrivningar av fordringar som avser byggnationen i Gävle som uppstått på grund av förseningar i projektet samt en oväntad konkurs av totalentreprenören.

Per balansdagen uppgick likvida medel till 6,0 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. Bolagets huvudsakliga fokus närmaste åren är att realisera värdet i Bålsta-projektet och skapa likviditet för att möjliggöra utdelning i bolagets preferensaktier. För mer information om förändringar i koncernens balansräkning se stycke om *Organisation och finansiering*.

Ägarförhållanden

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB (publ) med organisationsnummer 559206-5972 som har sitt säte i Stockholm. Preservia Holding AB (publ) är koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning. Tidigare år var bolaget ett dotterbolag till Preservia Fastigheter AB med organisationsnummer 559038-5323. Den 30 april 2021 beslutade Preservia Fastigheter vid en extra bolagsstämma om en sakutdelning där bland annat majoritetsinnehav i Preservia Hyresfastigheter AB delades ut till Preservia Holding AB. Utdelningen är en av många genomförda åtgärder för att optimera koncernstrukturen hos Preservia.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med delägare och deras närstående som förekommer upphandlas med marknadsmässiga villkor. För närmare information om periodens närståendetransaktioner se not 29.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i koncernens verksamhet kan generellt delas in i operationella risker relaterade till affärsverksamheten och risker relaterade till finansverksamheten. Riskerna relaterade till finansverksamheten är framgent mer begränsade jämfört med de historiska riskerna, tack vare den åtgärdsplanen som ledningen genomförde förra året. Framöver förknippas de finansiella riskerna framför allt med bolagets likviditet, dvs. att ha tillräckligt med likviditet för att möjliggöra nya affärer, samt projektspecifik finansiering i form av byggkreditiv från bank.

För tillfället är bolagets enda pågående produktion (fastigheterna i intressebolaget SP Group Bostad Bålsta AB) fullt finansierat med både lån och eget kapital. Riskerna relaterade till affärsverksamheten består av osäkerhetsfaktorer på marknaden: det finns inga garantier att uthyrningen av bostäderna kommer att ske. Det finns inte heller några garantier att tidsplanen för byggnationen eller försäljningen inte avviker från de nuvarande uppskattningarna. Riskerna i det pågående projektet i Bålsta kan komma att få en direkt effekt på bolagets möjligheter att återinvestera intäkterna i nya projekt, samt att dela ut vinster till aktieägarna.

På grund av ovan nämnda risker, som ligger utanför bolagets kontroll, är det viktigt för bolagets långsiktiga överlevnad att inte ha någon förfallodag på dess preferensaktier. Det ger bolaget nödvändigt handlingsutrymme att styra utdelningarna i mån av de likvida medel och nya investeringsmöjligheter som finns tillgängliga från en tid till en annan. Den nuvarande strukturen med preferensaktier minskar bolagets finansiella risker avsevärt samt möjliggör långsiktigt värdebyggande.

Miljöinformation som är viktig för bedömningen av bolagets ställning och resultat

Någon tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken bedrivs inte. Koncernens bedömning är att verksamheten inte har någon väsentlig miljöpåverkan. Trots det ses koncernens miljöarbete och miljöpolicy fortlöpande över. Enligt koncernens miljöpolicy ska ett aktivt miljöarbete bedrivas, med syfte att ständigt förbättra miljön på ett ekonomiskt och affärsmässigt försvarbart sätt, med övertygelse om att detta leder till ett attraktivare företag för både medarbete, kunder, leverantörer och aktieägare.

Väsentliga händelser under året**Projektbolag**

Under rapportperioden har koncernen avyttrat dotterbolagen Preservia Hälsovägen AB, Preservia AB och Preservia Projekt Holding AB för avveckling då projektbolagen inte längre fyllde någon funktion i koncernen. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle ABs två projekt är avslutade och avyttrade sedan en tid tillbaka och därför avvecklas även dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB enligt plan. Den 30 oktober beslutade bolagsstämman i dotterbolaget att likvidera bolaget. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning även om detta tidigare varit förhoppningen.

Den 22 december tecknade bolaget via ett dotterbolag avtal om försäljning av hyresrättsdelen i bolagets Bålsta-projekt. Försäljningen sker som en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 640 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande av alla tre hyresrättsetapper. Affären kommer inte ge någon likviditetseffekt till Preservia innan färdigställandet. Bolaget kommunicerar inte heller någon resultat effekt vid detta skede då affären omfattas om villkor som kommer att påverka det slutliga resultatet för Preservia. Resultateffekten av affären beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

Affären har därmed ingen omedelbar effekt på den pausade och ackumulerade utdelningen på bolagets preferensaktier serie A. Bolaget fortsätter jobba med att skapa likviditet för att möjliggöra utdelningen i framtiden. Vid ett likviditetstillskott och ett beslut om utdelning kommer den ackumulerade utdelningen på preferensaktier serie A ske före någon annan utdelning från bolaget.

Bålsta-projektet är under byggnation där projektet löper enligt plan med målsättning att kunna färdigställa projektet etappvis i fem etapper med färdigställande av hela projektet under 2023. Projektet är fullt finansierat med byggkreditiv och eget kapital, ingen ytterligare finansiering beräknas behövas från Preservia. Projektet genomförs i intressebolaget SPG Bostad Bålsta AB.

Organisation och finansiering

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. Numera klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen i och med att koncernens samarbetspartner SPG har tagit över hela projektansvaret fram till färdigställandet. Därmed konsolideras inte undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB i denna eller kommande rapporter. Det koncernmässiga värdet av intresseandelen tas in i Preservias koncernredovisning. Innehav utan bestämmande inflytande i koncernens resultaträkning försvinner i och med omklassificeringen. Inga jämförelsetal har räknats om i årsredovisningen.

Stämmobeslut

Den 29 oktober hölls ordinarie bolagsstämma där stämman beslutade att fastställa den framlagda resultaträkningen och balansräkningen, att förlusten balanseras i ny räkning, att styrelsen och VD:n beviljas ansvarsfrihet, ersättning till styrelseordföranden samt att en ny bolagsordning skulle antas. Den aktuella bolagsordningen finns tillgänglig i sin helhet på bolagets hemsida www.preserviahysesfastigheter.se

Framtidsutsikter

Fokus i Preservia Hyresfastigheter koncernen ligger framgent i att färdigställa Bålsta-projektet tillsammans med Scandinavian Property Group (SPG) inom den planerade tidsramen, och skapa likviditet för att möjliggöra utdelning i bolagets preferensaktier. Samarbetet med Scandinavian Property Group (SPG) avseende Bålsta-projektet fortlöper enligt plan och framgent kommer fokus i projektet ligga på byggnationen, försäljning och uthyrning av kvarvarande bostäder.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 fortsatt skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya räkenskapsåret men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor effekten blir. Det styrelsen har kunnat se är att det finns en viss brist på byggnadsmaterial men att de pågående projekt som koncernen har just nu inte bör påverkas av detta. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

Fortsatt drift

Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Finansieringen av projektet i Bålsta som genomförs i intressebolaget SPG har beaktats i denna bedömning. Bolagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagandet om fortsatt drift.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Till årsstämman förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	69 142 464
Årets resultat	-6 576 545
	<u>62 565 919</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	62 565 919
	<u>62 565 919</u>

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (kSEK)	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	-	-
Övriga rörelseintäkter		223	212
Rörelsens intäkter m.m.		223	212
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-3 476	-3 270
Personalkostnader	8	-1 633	-1 609
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	9	-3 267	-5 483
Rörelseresultat		-8 153	-10 150
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-21	-
Resultat från andelar i intresseföretag	11	-2 094	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12	1	-
Finansiella intäkter	13	47	531
Finansiella kostnader	14	-369	-201
Resultat efter finansiella poster		-10 589	-9 820
Skatt på årets resultat	15	-	-
ÅRETS RESULTAT		-10 589	-9 820

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

Årets resultat	-10 589	-9 820
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-10 589	-9 820

Årets totalresultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	-10 589	-7 008
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-2 812
ÅRETS TOTALRESULTAT 2)	-10 589	-9 820

2) Inget övrigt totalresultat finns att fördela mellan moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande

Resultat per stamaktie och aktiedata

Antal stamaktier per balansdag, st ¹⁾	24	19 683 141	19 683 141
Resultat per stamaktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK ¹⁾	24	-0,54	-0,50

1) Inga potentiella aktier som ger upphov till utspädningseffekt finns i koncernen. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB (under likvidation) har per bokslutsdatum registrerade preferensaktier där minoritetsägarna endast har rätt till utdelning på investerat kapital med en årlig ränta om 6,5% som utbetalas per kvartal.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2020/2021

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	-	104 591
Summa materiella anläggningstillgångar		-	104 591
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	18	92 368	7 169
Andra långfristiga fordringar		-	2
Fordringar hos koncernföretag	19	-	35
Summa finansiella anläggningstillgångar		92 368	7 206
Summa anläggningstillgångar		92 368	111 797
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	20	270	16 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	40	-
		310	16 832
Likvida medel	23	5 967	2 810
Summa omsättningstillgångar		6 277	19 642
SUMMA TILLGÅNGAR		98 645	131 439

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		2 014	2 014
Övrigt tillskjutet kapital		204 766	204 766
Annat Eget kapital, inklusive årets resultat		-126 776	-118 115
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		80 004	88 665
Innehav utan bestämmande inflytande		-	24 664
Summa eget kapital		80 004	113 329
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		5 000	-
Skulder till koncernföretag		11 195	3 363
Övriga långfristiga skulder		-	10 500
Summa långfristiga skulder	25	16 195	13 863
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 000	-
Leverantörsskulder		100	114
Övriga kortfristiga skulder		89	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	257	4 097
Summa kortfristiga skulder		2 446	4 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 645	131 439

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget Kapital inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital per 1 maj 2019	545	68 667	-139 330	52 656	-17 462
Årets resultat			-7 007	-2 812	-9 820
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	1 469	136 099			137 568
Erhållna aktieägartillskott				3 515	3 515
Utdelning preferensaktier				-473	-473
Effekter rättelse av fel			6 633	-6 633	-
Ägarförändringar i koncernen			21 589	-21 589	-
Summa transaktioner med aktieägare	1 469	136 099	28 222	-25 180	140 610
Utgående eget kapital per 30 april 2020	2 014	204 766	-118 115	24 664	113 329
Ingående eget kapital per 1 maj 2020	2 014	204 766	-118 115	24 664	113 329
Årets resultat			-10 589	-	-10 590
Transaktioner med aktieägare:					
Ägarförändringar i koncernen			1 928	-24 664	-22 736
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	1 928	-24 664	-22 736
Utgående eget kapital per 30 april 2021	2 014	204 766	-126 776	-	80 004

Preservia Hyresfastigheter AB

I Preservia Hyresfastigheter AB finns 4 aktieslag:

- 1) Stamaktier med ett röstvärde om en (1) röst per aktie, med totalt 5 000 000 stamaktier
- 2) Stamaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 14 683 141 stamaktier serie B
- 3) Preferensaktier serie A, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 447 118 preferensaktier serie A
- 4) Preferensaktier serie B, med ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst, med totalt 12 831 preferensaktier serie B

Aktiernas inbördes företräde

Ägare till preferensaktier serie A äger företräde framför stamaktier, stamaktier serie B samt preferensaktier serie B till bolagets utdelningsbara medel med antingen;

- 1) 10 kr årligen per preferensaktie
- 2) Om fria medel inte finns så ackumuleras rätten till de 10 kr per preferensaktie till efterföljande år
- 3) Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie innan 2022-01-01

När all löpande preferens och ackumulerad preferens serie A är utbetalt till ägare av preferensaktier serie A, ska preferensaktier serie B ska äga företräde framför stamaktie och stamaktie serie B till bolagets utdelningsbara medel upp till maximalt 152.574.674 kr

Vid likvidering

Om Preservia Hyresfastigheter AB likvideras, ska bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning

- 1) i första hand ska utbetalning ske av löpande preferens och ackumulerad preferens till innehavarna av preferensaktie serie A
- 2) därefter ska utbetalning upp till maximalt 152.574.674kr ske till innehavare av preferensaktie serie B
- 3) därefter ska ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) utbetalas på varje preferensaktie serie A
- 4) därefter ska ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) utbetalas på varje stamaktie, stamaktie serie B och preferensaktie serie B
- 5) återstående tillgångar ska därefter utskiftas till stamaktier och stamaktier serie B

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8 153	-10 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	3 267	-4 617
Erhållen ränta m.m.		46	17
Erlagd ränta m.m.		-302	-166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 142	-14 916
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Investeringar i pågående projekt		-	-3 006
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		3 876	2 152
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		45	-86
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		60	3 241
Summa förändring i rörelsekapitalet		3 981	2 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 161	-12 615
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		-52	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-	-5 101
Periodens amorteringar från koncernföretag		35	3 900
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	-6 500
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar		3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14	-7 701
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 732	1 000
Amortering lån		-3 400	-3 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		-	3 515
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 332	983
ÅRETS KASSAFLÖDE		3 157	-19 333
Likvida medel vid årets början		2 810	22 143
Likvida medel vid årets slut	23	5 967	2 810

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2020/2021

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (kSEK)	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	-	1 000
Övriga rörelseintäkter		223	212
Rörelsens intäkter m.m.		223	1 212
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-3 377	3 948
Personalkostnader	8	-1 634	-1 609
Rörelseresultat		-4 788	3 551
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-1 467	-1 278
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	47	441
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-369	-197
Resultat efter finansiella poster		-6 577	2 517
Skatt på årets resultat	15	-	-
ÅRETS RESULTAT		-6 577	2 517
TOTALRESULTAT (kSEK)			
Årets resultat		-6 577	2 517
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-6 577	2 517

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2020/2021

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2021-04-30	2020-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	50	76 632
Fordringar hos koncernföretag	19	76 482	4 170
Andelar i intresseföretag	18	513	513
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 045	81 315
Summa anläggningstillgångar		77 045	81 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	19	-	1 604
Övriga fordringar	20	270	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	40	-
		310	1 704
Kassa och bank	23	5 899	2 376
Summa omsättningstillgångar		6 209	4 080
SUMMA TILLGÅNGAR		83 254	85 395

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2020/2021

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2021-04-30	2020-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 014	2 014
		2 014	2 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		69 143	66 626
Årets resultat		-6 577	2 517
		62 566	69 143
Summa eget kapital		64 580	71 157
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		5 000	-
Skulder till koncernföretag		11 195	3 463
Övriga långfristiga skulder		-	10 500
Summa långfristiga skulder	25	16 195	13 963
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101	56
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 000	-
Övriga kortfristiga skulder		89	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	257	183
		2 479	275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 254	85 395

**MODERBOLAGETS
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)**

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	Aktie- kapital	Övrigt bundet kapital	Uppskrivnings fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 maj 2019	545	-	-	20 554	-90 028	-68 929
Omföring enligt vinstdisposition				-90 028	90 028	-
Årets resultat					2 517	2 517
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare	-	-	-	-90 028	92 545	2 517
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>						
Nyemission	1 469			136 100		137 569
Summa transaktioner med aktieägare	1 469	-	-	136 100	-	137 569
Utgående eget kapital per 30 april 2020	2 014	-	-	66 626	2 517	71 157
Ingående eget kapital per 1 maj 2020	2 014	-	-	66 626	2 517	71 157
Omföring enligt vinstdisposition				2 517	-2 517	-
Årets resultat					-6 577	-6 577
Utgående eget kapital per 30 april 2021	2 014	-	-	69 143	-6 577	64 580

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 788	3 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-	-10 100
Erhållen ränta		47	17
Erlagd ränta		-302	-163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 043	-6 695
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 593	-1 572
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		45	-128
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-41	171
Summa förändring i rörelsekapitalet		1 597	-1 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 446	-8 224
Investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag		551	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-	-1 801
Periodens lämnade aktieägartillskott		-	-5 484
Periodens amorteringar från koncernföretag		2 419	17 000
Förvärv av koncernbolag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 970	9 715
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		7 733	1 000
Amortering lån		-3 734	-3 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 999	-2 020
Årets kassaflöde		3 523	-530
Likvida medel vid årets början		2 376	2 906
Likvida medel vid årets slut	23	5 899	2 376

NOTER TILL KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Not 1 Allmän information

Preservia Hyresfastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är; Vasagatan 7, 111 20 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören har den 31 augusti 2021 godkänt denna koncern- och årsredovisning för utfärdande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Grund för rapporternas upprättande

Alla belopp uttrycks i KSEK där ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Funktionell valuta för koncernen inkluderat moderföretag och samtliga svenska dotterföretag är svenska kronor, SEK. Resultaträkningen är uppställd i kostnadsslag. Samtliga tillgångar, avsättningar och skulder redovisas till anskaffningsvärde, om inget annat anges.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att ledningen 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 antaganden. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Förändringar i uppskattningarna redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Det har under året gjorts en ny bedömning kring tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag 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. Numera 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 årsredovisningen.

Koncernen redovisar uppskjutna skattefordringar vid varje balansdag i den utsträckning det är sannolikt att de kommer att utnyttjas under kommande perioder. Detta bygger på uppskattningar om framtida lönsamhet. Om dessa uppskattningar ändras kan det medföra minskade uppskjutna skattefordringar under kommande perioder för tillgångar som för närvarande redovisas i koncernens balansräkning.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål beskrivs i not 4.

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 leastagare, 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 19 800 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.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande

inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

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.

Konsolideringsmetod

Vid ett förvärv görs det en bedömning om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett rörelseförvärv definieras enligt IFRS 3 och kräver att tillgångar och skulder som förvärvas ska utgöra en verksamhet/rörelse. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse klassificeras det som ett tillgångsförvärv. Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Förvärv av en självständig verksamhet utgör således ett rörelseförvärv och redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar och skulder. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden redovisas skillnaden som goodwill. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen, inklusive villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv – det vill säga förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intäktsredovisning

Förvaltningsfastigheter som tidigare genererat intäkter har avyttrats innan räkenskapsåret, varför inga intäktsrelaterade balansposter återfinns i utgående balans per 2021-04-30.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Finansiella kostnader består av räntekostnader på räntebärande skulder. Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattkostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Koncernen är för närvarande endast verksam i Sverige. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas löpande till verkligt värde. Värdering sker i enlighet med nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Vidare redovisas även sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter. Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevs kostnader och lånekostnader. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan räntebärande fordringar, övriga fordringar, kundfordringar samt likvida medel.

På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:

Lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av instrumenten vid den första redovisningen och omprövar detta beslut vid varje rapporteringstillfälle. Koncernen har instrument i följande kategorier:

(a) Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Kassa och bank i balansräkningen. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

(b) Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:

Koncernens leverantörsskulder och låneskulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och låneskulder klassificeras i kategorin övriga finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Låneskulder klassificeras som övriga finansiella skulder vilket innebär att de redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivningar finansiella instrument

En reservering för värdeminskning av fordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reservering för sannolika osäkra fordringar görs utifrån en individuell bedömning av varje motpart baserat på betalningsförmåga, förväntad framtida risk samt värdet på erhållen säkerhet. Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. När en fordran inte kan drivas in, skrivs den bort mot värdeminskningsskontot för fordringar. Nedskrivningar redovisas som externa kostnader i resultaträkningen. Återvinning av belopp som tidigare har skrivits bort reducerar externa kostnaderna i resultaträkningen.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utnyttjade checkräkningskrediter redovisas som upplåning bland Kortfristiga skulder i balansräkningen.

Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

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. För mer information se avsnitt om eget kapital för koncernen samt not 24 för information om preferensaktier.

Avsättningar

Klassificering m.m.

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Leasing

Moderbolaget redovisar operationell leasing som en rörelsekostnad i den period som leasingen avser.

Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering**Finansiella risker***Likviditetsrisk*

Om likvida medel saknas för att på förfalldagen 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 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 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 fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsetts krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

Beroende av nyckelpersoner

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

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Ledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

(a) Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

(b) Förvaltningsfastigheter

Eftersom priset på en fastighet inte är avläsbart på en noterad marknadsplats måste en bedömning om en fastighets värde istället göras som underlag för bokföring till verkligt värde. En fastighets värde är beroende av många faktorer som påverkar

resultat och kassaflöde. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som skapar balans på fastighetsmarknaden med köpare och säljare. Ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt återfinnas i intervallet bedömt verkligt värde +/- 5 till 10 procent.

(c) *Intressebolag*

Ledningen har ändrat uppskattning och bedömning avseende tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag. Tidigare har undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB konsoliderats i koncernredovisningen där majoriteten av tillgångarna har utgjorts av förvaltningsfastigheter. Numera klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen.

Nuvarande värdering av bolagets tillgångar i form av intressebolag förutsätter att den affärsplan som finns kommer att realiseras. Ledningen bedömer att sannolikheten är god att genomföra affärsplanen. Utifrån denna bedömning föreligger därmed inget nedskrivningsbehov enligt de nedskrivningsprövningar som genomförts av bolagets värde på aktier i intressebolag.

(d) *Nedskrivningsprövning övriga tillgångar*

Ledningen granskar de redovisade värdena på sina tillgångar för att avgöra om det finns några indikationer på att dessa tillgångar behöver skrivas ned. När dessa bedömningar görs allokeras tillgångar som inte genererar eget kassaflöde till en lämplig kassagenererande enhet. Ledningen ska göra vissa antaganden vid värdering av tillgångarna, inklusive tidpunkt och värde för kassaflöden som ska genereras genom tillgångarna. Det uppskattade framtida kassaflödet baseras på rimliga antaganden vilka representerar ledningens bästa uppskattning av de ekonomiska förutsättningar som kommer att föreligga under tillgångens återstående livslängd, och baseras på senaste finansiella plan som godkänts av ledningen. På grund av denna subjektivitet kommer dessa uppskattningar sannolikt att avvika från framtida faktiska verksamhetsresultat och kassaflöden, och alla sådana avvikelser kan medföra en nedskrivning under kommande perioder.

(e) *Fortsatt drift*

Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning till fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt. I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur har det genomförts en åtgärdsplan där bland annat obligationslånen konverterades till aktier. Vid avlämnandet av denna årsredovisning visar upprättad likviditetsprognos för bolaget och koncernen att det finns tillräckligt med finansiering för den fortsatta driften. Bolagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagandet om fortsatt drift.

Not 5 Rörelsesegment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernledningens rapportering för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut utförs på koncernnivå respektive bolagsnivå. Ingen annan indelning görs idag. Preservia uppfyller kraven för sammanslagning till ett segment enligt IFRS 8 punkt 12, då:

- Alla bolagen har likartade ekonomiska egenskaper.
- Alla bolagen säljer samma tjänster d.v.s. projektering och förvaltning av fastigheter.
- Alla bolagen säljer sina tjänster på likartat sätt. Vi arbetar i huvudsak med 3 typer av uppdrag: resursuppdrag, projektåtagande och förvaltningsåtaganden.
- Alla bolagen kan arbeta mot alla kundkategorier.

Ingen kund står för 10 % eller mer av koncernens omsättning.

Rapportering uppdelat på segment ingår därför inte i koncernens finansiella rapporter.

Not 6 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m.

	Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	0%	0%

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Grant Thornton Sweden AB				
- Revisionsuppdraget	544	597	503	517
- Skatterådgivning	-	50	-	40
- Övriga tjänster	2	130	1	100
Summa	546	777	504	557

Med revisionsuppdraget avses arvode för den lagstadgade revisionen, d.v.s. sådant arbete som varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Personalkostnader

	2020/2021	Varav män	2019/2020	Varav män
	Medelantal anställda		Medelantal anställda	
<i>Moderbolaget:</i>				
Sverige	2	2	1	1
Totalt i moderbolaget	2	2	1	1
Koncernen totalt	2	2	1	1
	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)
Moderbolaget	1 258	375	1 243	366
Summa	1 258	375	1 243	366
		(0)		(0)

Ersättningar till ledande befattningshavare

För löner till styrelseredamöter samt till VD utgår ersättning enligt avtal. Styrelsearvoden beslutas av stämman.

Avtal om avgångsvederlag

För Ledande befattningshavare gäller normalt tre månaders uppsägningstid oavsett om den sker på den anställdes eller företagets initiativ. Avgångsvederlag tillämpas inte.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Preservia ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet för att genomföra strategin och uppnå de uppsatta finansiella och kvalitativa målen i Bolagets affärsplan. Marknadsmässighet ska vara den övergripande principen för lön och annan ersättning inom Preservia. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara förenlig med och främja en sund och effektiv riskhantering och inte uppmuntra till ett överdrivet risktagande eller motverka Preserviass långsiktiga intressen. Ersättningen skall revideras årligen.

Upplysning om löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Styrelse och VD plus ledande befattningshavare	1 258	1 243	1 258	1 243
Summa	1 258	1 243	1 258	1 243

År 2020/2021	Styrelse- arvode	Grundlön	Fakturerat arvode	Pension	Övrig ersättning	Summa
Thomas Lindström Ordförande	48	-	-	-	-	48
Topias Riuttamäki VD	-	573	-	-	-	573
David Madeling Ledamot	-	637	-	-	-	637
Summa styrelse	48	1 210	-	-	-	1 258
Summa	48	1 210	-	-	-	1 258

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
Varav kvinnor	(0)	(0)	(0)	(0)

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Nedskrivning och återföring av koncerninterna fordringar	0	9 085	-	-
Nedskrivning av övriga korfristiga fordringar	-3 267	-14 568	-	-
Summa nedskrivningar	-3 267	-5 483	-	-
Summa av- och nedskrivningar	-3 267	-5 483	-	-

Koncernens nedskrivningar avser främst nedskrivningar av fordringar som avser byggnationen i Gävle som uppstått på grund av förseningar i projektet samt en oväntad konkurs av totalentreprenören. Vid publiceringen av årsredovisningen är projektet helt färdigställt och slutavräknat.

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag (orealiserad)	-21	-	-1 467	-1 278
Summa	-21	-	-1 467	-1 278

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Andel av resultat i intressebolag	-2 094	-	-	-
Summa	-2 094	-	-	-

Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Realisationsresultat vid försäljning	1	-	-	-
Återföringar av nedskrivningar	-	-	-	-
Summa	1	-	-	-

Not 13 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Övriga ränteintäkter	47	514	47	420
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	-	4
Vinst vid återköp av obligationer	-	17	-	17
Summa	47	531	47	441

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader	-369	-201	-369	-197
Summa	-369	-201	-369	-197

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	-	-	-	-

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2020/2021

Avstämning årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt		-10 589	-9 820	-6 577	2 517
Skatt enligt gällande svensk skattesats: 21,4%		2 266	2 101	1 407	-539
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-1 565	-3 621	-316	-275
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		411	1 945	-	-
Ej utnyttjat underskottsavdrag som ej värderas		-1 112	-425	-1 091	814
Redovisad skatt (effektiv skatt 0% (0%))		-	-	-	-

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen har tidigare klassificera sina projektbolag som förvaltningsfastigheter då projektbolagen från början helt var påtänkta fastighetsutvecklingsprojekt för förvaltning. Under året har koncernen omklassificerat hela innehavet till intressebolag enligt IAS 28. För mer information se årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärde	27 481	27 481	-	-
Omklassificeringar till intresseföretag	-27 481	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	27 481	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående redovisat värde mark	-	27 481	-	-

Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	77 110	72 203	-	-
Nedsatt köpeskilling	-	-	-	-
Årets värdeförändring orealiserad	-	-	-	-
Årets projektomkostnader	-	4 907	-	-
Årets aktiverade ränta	-	-	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar till intresseföretag	-77 110	-	-	-
Utgående redovisat värde	-	77 110	-	-

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	-	104 591	-	-
Verkligt värde	-	104 591	-	-

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2020/2021

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	193 211	187 677
Aktieägartillskott i perioden	1 467	5 484
Förvärv under perioden	450	50
Sålt under perioden	-550	-
Omklassificering till intresseföretag	-76 482	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 096	193 211
Ingående nedskrivningar	-116 579	-116 579
Nedskrivningar	-1 467	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-118 046	-116 579
Utgående planenligt restvärde	50	76 632

Direkt ägda företag Företags namn	Röst andel %	Kapital andel %	Antal andelar	Bokfört värde	
				2021-04-30	2020-04-30
Preservia Projekt Gävle AB 1)	98%	100%	500 000	0	-
SP Group Bostad Bålsta AB 2)	58%	58%	69 150	-	76 482
Preservia Bygg AB	100%	100%	1 000	-	50
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	50
Preservia Hälsovägen AB	100%	100%	500	-	50
				<u>50</u>	<u>76 632</u>

1) Bolaget är under likvidation. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

2) Bolaget har omklassificerats till intressebolag under året.

Direkt ägda företag Företags namn	Organisations- nummer	Säte	Land	Årets resultat	Eget kapital
Preservia Projekt Gävle AB	559022-7012	Stockholm	Sverige	-3 313	50
Preservia Bålsta Holding AB	559173-4040	Stockholm	Sverige	-31	50

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2020/2021

Not 18 Andelar i intressebolag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Ingående balans	7 169	156	513	-
Förvärv/aktieägartillskott	-	7 013	-	513
Omklassificering från dotterföretag	85 217	-	76 482	-
Försäljning	-	-	-76 482	-
Nedskrivning	-18	-	-	-
Utgående balans	92 368	7 169	513	513

Företags namn	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde
SPG Bostad Bålsta AB	69 150	58,0%	91 873
Peservia Utveckling AB	250	25,0%	495
Summa			92 368

SPG Bostad Bålsta AB ägs till 58% av Preservia-koncernen men alla löpande beslut tas numera, enligt avtal, av SPG-koncernen. Preservia har därför gjort bedömningen att inget bestämmande inflytande föreligger.

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Preservia Projekt Gävle AB	-	-	-	4 169
Preservia Holding AB (publ)	-	35	-	1
Preservia Bålsta Holding AB	-	-	76 482	-
Summa	-	35	76 482	4 170

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Slutlikvid Gävlehov Etapp 1	-	-	-	-
Fordringar slutlikvid Gävlehov Etapp 2	200	5 772	200	-
Depositioner Gävlehov Etapp 2	-	-	-	-
Fordringar dotterföretag	-	-	-	1 604
Övriga fordringar	70	11 060	70	100
Summa	270	16 832	270	1 704

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Övriga poster	40	-	40	-
Summa	40	-	40	-

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Årets nedskrivningar och återföring av nedskrivningar	3 267	5 483	-	-
Vändning av reserv	-	-10 100	-	-10 100
Summa	3 267	-4 617	-	-10 100

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Kassa och bank	5 867	2 710	5 849	2 326
Spärrade bankmedel	100	100	50	50
Summa	5 967	2 810	5 899	2 376

Not 24 Eget kapital*Aktiekapital*

Per 30 april 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 000 000 stamaktier, stamaktie serie B 14 683 141 st, preferensaktie serie A 447 118 st och preferensaktie serie B 12 831 st. Kvotvärde per stamaktie uppgår till 0,1 SEK, varje stamaktie motsvarar 1 röst och varje stamaktie serie B samt varje preferensaktie motsvarar 1/10 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 30 april 2021, respektive 30 april 2020.

Antal Aktier	2021-04-30	2020-04-30
Antal stamaktier vid årets ingång	19 683 141	5 000 000
Nyemission av stamaktie serie B	-	14 683 141
Antal preferensaktier vid årets ingång	459 949	447 118
Nyemission av preferensaktier	-	12 831
Totalt antal aktier vid årets utgång	20 143 090	20 143 090

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser kapital som är tillskjutet från ägarna, här ingår även eventuell överkurs som betalas i samband med emissioner. Emissionskostnader redovisas mot övrigt tillskjutet kapital.

Preferensaktier

Bolaget har två olika slag av preferensaktier, serie A och serie B.

Bolagets preferensaktier ska äga företräde framför stamaktie till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar.

Preferensaktier serie A

Den årliga utdelningen uppgår till 10 kr per preferensaktie och betalas ut per kvartal senast tio dagar efter avslutat kvartal. Stämman beslutade under räkenskapsåret att utdelningen i preferensaktierna skulle upphöra på grund av bolagets ekonomiska situation som krävde en omfattande omstrukturering av finansieringen. Utdelningen som ej har delats ut ackumuleras och delas ut när stämman beslutar att återuppta utdelningen. För de fall då bolagets utdelningsbara medel understiger 10 kr per aktie så ska beloppen ackumuleras och läggas till följande års rätt till löpande preferens. Vid inlösen av preferensaktier sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie innan 2022-01-01, efter detta datum sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie. Ackumulerat ej utbetalt utdelningsbelopp uppgår per den 2021-04-30 till ca 13 mkr.

Preferensaktier serie B

När all löpande preferens och ackumulerad preferens serie A är utbetalt till ägare av preferensaktier serie A, ska preferensaktier serie B äga företräde framför stamaktier och stamaktier serie B till bolagets utdelningsbara medel upp till maximalt 152.574.674 kr.

Bolagets aktier och dess inbördes företräde beskrivs mer i detalj i avsnittet *Koncernens förändring av eget kapital*

Balanserat resultat inklusive årets resultat

I balanserat resultat inklusive årets resultat inkluderas vinster och förluster i moderbolag och dess dotterföretag.

Förslag till vinstdisposition (SEK) - Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	69 142 464
Nyemission	-
Preferensaktieutdelning	-
Årets resultat	<u>-6 576 545</u>
	62 565 919

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	<u>62 565 919</u>
	62 565 919

I övrigt hänvisas till rapport om förändring av eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Not 25 Långfristiga skulder och andra räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Skulder till kreditinstitut	5 000	-	5 000	-
Skulder till koncernföretag	11 195	3 363	11 195	3 463
Summa	16 195	3 363	16 195	3 463

Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Beräknad tilläggsköpeskillning	-	8 500	-	8 500
Övriga långfristiga skulder	-	2 000	-	2 000
Summa	-	10 500	-	10 500

Under räkenskapsåret har tilläggsköpeskillningen flyttats från Preservia Hyresfastigheter AB till systerbolaget Preservia Fastigheter AB som enligt avtal har åtagandet att reglera tilläggsköpeskillningen.

Kortfristiga räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Övriga kortfristiga skulder	2 000	-	2 000	-
Summa	2 000	-	2 000	-

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av ovanstående skulder, inklusive ränta, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

Löptid	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
< 1 år	2 100	-	2 100	-
1-5 år	5 000	2 033	5 000	2 033
Summa	7 100	2 033	7 100	2 033

Inga skulder förfaller senare än fem år. Koncernen har inga lån med rörliga räntor.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Upplupen revisionskostnad	150	170	150	100
Upplupna utgiftsräntor	100	33	100	33
Upplupen utdelning	-	-	-	-
Upplupen kostnad koncernbolag	-	-	-	-
Övriga periodiseringsposter	7	3 894	7	50
Summa	257	4 097	257	183

Not 27 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

		Koncernen		Moderbolaget	
		2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Ställda säkerheter:					
Övriga ställda säkerheter	Fastighetsinteckningar	-	-	-	-
	Pantsatta dotterbolagsaktier ¹⁾	50	-	50	-
Eventualförpliktelser		Inga	Inga	Inga	Inga
Summa		50	-	50	-

1) De pantsatta dotterbolagsaktierna avser Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, där säkerheten är 5 MSEK och motsvarar den skuld som bolaget har till kreditinstitut.

Not 28 Uppgift om moderföretag

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett dotterbolag till Preservia Holding AB med organisationsnummer 559206-5972, som är koncernens högsta moderbolag som lämnar koncernredovisning. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Not 29 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia Hyresfastigheter har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med Bolaget 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 Bolaget. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor, se not 8. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya räkenskapsåret men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor effekten blir och kan konstatera att påverkan hittills har varit begränsad. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten ytterligare.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder såsom de har antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Underskrifter

Stockholm 31 augusti 2021

Thomas Lindström
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör

David Madeling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 augusti 2021

Grant Thornton Sweden AB

John Liljenfeldt
Auktoriserad och huvudansvarig revisor

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Preservia Hyresfastigheter AB (Publ)
Org.nr. 559001-3875

Rapport om årsredovisningen och
koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2020-05-01 -- 2021-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 april 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 april 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget,

upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till

datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2020-05-01 -- 2021-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med

en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 31 augusti 2021

Grant Thornton Sweden AB

John Liljenfeldt
Auktoriserad revisor

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor