



PRESERVIA

# Bokslutskommuniké

Maj 2020 – April 2021

## PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

### BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2020 – APRIL 2021

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

#### NOVEMBER 2020 – APRIL 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -1,9 (-6,2) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -2,8 (-6,6) MSEK
- Kassaflöde 4,8 (-4,9) MSEK
- Resultat per aktie -0,14 (-0,34) SEK

#### MAJ 2020 – APRIL 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,8 (-4,7) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -10,6 (-9,8) MSEK
- Kassaflöde 3,2 (-19,3) MSEK
- Resultat per aktie -0,54 (-0,50) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 5 000 000 st, stamaktie serie B till 14 683 141 st, preferensaktie serie A 447 118 st och preferensaktie serie B 12 831 st.

#### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN NOVEMBER 2020 – APRIL 2021

- 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 resultatseffekt 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 i under byggnation där projektet löper enligt plan med målsättning att kunna färdigställa projektet etappvis i fem etapper med färdigställande av hela projektet under 2023. Vid skrivande stund är tre utav fem etapper under byggnation varav två fastigheter är bostadsrätter och en fastighet hyresrätter.
- Det har i föregående rapport 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 rapporten.
- Under rapportperioden har koncernen avyttrat dotterbolagen Preservia Hälsövägen AB, Preservia AB och Preservia Projekt Holding AB för avveckling.

## **VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG**

- Styrelsen kommer fortsatt att hålla koll på utvecklingen av Covid-19 och kommer även under nästkommande räkenskapsår vidta löpande åtgärder för att begränsa effekten för koncernens samtliga bolag.

## VD KOMMENTAR

Under andra halvan av räkenskapsåret har bolaget fortsatt arbetet med Bålsta-projektet, framför allt säkerställt att byggnationen följer tidsplanen. Tack vare ett bra samarbete med vår samarbetspartner SPG samt byggbolaget NCC fortlöper projektet enligt plan. Gällande bostadsrättsdelen är stommarna klara. Tak och invändiga arbeten pågår. Det första hyresrättskvarteret byggstartades under Q1/2021.

Vårt tilläggprojekt i Bålsta som ägs av intressebolaget Preservia Utveckling AB väntar fortfarande på besked från Håbo kommun gällande ny detaljplan. Planprocessen har tyvärr fördröjts trots att bolaget har aktivt kommit med ett flertal förslag för en ny detaljplan för fastigheten utifrån planavtalet som bolaget har med Håbo kommun. Just nu väntar vi på besked från kommunen gällande nästa steg.

Bolagets huvudsakliga fokus närmaste åren är att realisera värdet i Bålsta-projektet och skapa likviditet för att möjliggöra utdelning i bolagets preferensaktier. Vi utvärderar även kontinuerligt möjligheter att skapa likviditet för utdelning redan innan färdigställande av Bålsta-projektet. För tillfället finns det dock inga konkreta alternativ tillhands. Utöver detta fortsätter vi hålla låga operativa kostnader genom att arbeta effektivt när det gäller bolagsstruktur och administration.

Stockholm 15 juni 2021

Topias Riuttamäki  
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

## OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

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 Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040) och Preservia Projekt Gävle AB (559022-7012) det sistnämnda är under likvidation vid publiceringsdatum för denna rapport.

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på [www.preservia.se](http://www.preservia.se).

### EKONOMISK INFORMATION

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

### KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2020-11-01 – 2021-04-30

Koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. För samma period föregående år redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -1,9 (-6,2) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -2,8 (-6,6) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen.

### KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2020-11-01 – 2021-04-30

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 1,5 (-3,1) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 6,0 (2,8) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,3 (16,8) 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 16,2 (13,9) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till största del av koncerninterna skulder på 11,2 MSEK som avser lån från bolag högre upp i koncernstrukturen samt skulder till kreditinstitut på 5,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 2,4 (4,2) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 7,0 MSEK.

### MEDARBETARE

Bolaget har tre anställda – VD Topias Riuttamäki, Styrelseledamot David Madeling samt Styrelseledamot Thomas Lindström.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	148	212	223	212
<b>Summa intäkter</b>	<b>148</b>	<b>212</b>	<b>223</b>	<b>212</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-2 040	-6 370	-5 109	-4 879
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-500	-3 267	-5 483
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 892</b>	<b>-6 658</b>	<b>-8 153</b>	<b>-10 150</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat andelar i koncernföretag	-21	-	-21	-
Resultat andelar i intresseföretag	-790	-	-2 094	-
Resultat andelar i andra företag	1	-	1	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19	94	47	531
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87	-76	-369	-201
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 770</b>	<b>-6 640</b>	<b>-10 589</b>	<b>-9 820</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 770</b>	<b>-6 640</b>	<b>-10 589</b>	<b>-9 820</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-2 770	-5 554	-10 589	-7 007
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1 086	-	-2 812

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021
Periodens resultat	-2 770	-6 640	-10 589	-9 820
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-2 770</b>	<b>-6 640</b>	<b>-10 589</b>	<b>-9 820</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2021-04-30	2020-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	1	-	104 591
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	3	92 368	7 169
Andra långfristiga fordringar		-	2
Fordringar hos koncernföretag	4	-	35
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 368</b>	<b>111 797</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		270	16 832
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		40	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>310</b>	<b>16 832</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>5 967</b>	<b>2 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 645</b>	<b>131 439</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>80 004</b>	<b>113 329</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5	<b>16 195</b>	<b>13 863</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>2 446</b>	<b>4 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 645</b>	<b>131 439</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Resultat före finansiella poster	-1 892	-6 658	-8 153	-10 150
Resultat efter finansiella poster	-2 770	-6 640	-10 589	-9 820
Soliditet (%)	81,10	86,22	81,10	86,22
Resultat per stamaktie, SEK	-0,14	-0,34	-0,54	-0,50
Antal stamaktier i tusental	19 683	19 683	19 683	19 683

## 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
<b>Ingående Eget kapital 2019-11-01</b>	<b>2 013</b>	<b>204 767</b>	<b>-141 044</b>	<b>65 736</b>	<b>54 411</b>	<b>120 147</b>
Nyemission	1	-1				-
Utdelning preferensaktier					-178	-178
Periodens resultat			-5 554	-5 554	-1 086	-6 640
<b>Eget kapital 2020-04-30</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-146 598</b>	<b>60 182</b>	<b>53 147</b>	<b>113 329</b>
<b>Ingående Eget kapital 2019-05-01</b>	<b>545</b>	<b>68 667</b>	<b>-139 330</b>	<b>-70 118</b>	<b>52 656</b>	<b>-17 462</b>
Nyemission	1 469	136 099		137 569		137 569
Utdelning preferensaktier					-473	-473
Aktieägartillskott					3 516	3 516
Effekter rättelse av fel			6 633	6 633	-6 633	-
Ägarförändringar i koncernen			21 589	21 589	-21 589	-
Periodens resultat			-7 007	-7 007	-2 812	-9 820
<b>Eget kapital 2020-04-30</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-118 115</b>	<b>88 666</b>	<b>24 664</b>	<b>113 329</b>
<b>Ingående Eget kapital 2020-11-01</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-124 006</b>	<b>82 774</b>	<b>-</b>	<b>82 774</b>
Periodens resultat			-2 770	-2 770		-2 770
<b>Eget kapital 2021-04-30</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-126 776</b>	<b>80 004</b>	<b>-</b>	<b>80 004</b>
<b>Ingående Eget kapital 2020-05-01</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-118 115</b>	<b>88 666</b>	<b>24 664</b>	<b>113 329</b>
Ägarförändringar i koncernen			1 928	1 928	-24 664	-22 736
Periodens resultat			-10 589	-10 589		-10 589
<b>Eget kapital 2021-04-30</b>	<b>2 014</b>	<b>204 766</b>	<b>-126 776</b>	<b>80 004</b>	<b>-</b>	<b>80 004</b>

\* 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 2018.04.01–2021.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 30 kronor per preferensaktie serie A.

\*\* Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2021.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 4,875 kronor per preferensaktie. Vid bolagsstämman i Preservia Projekt Gävle AB den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.



## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP I KSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-1 893	-6 659	-8 153	-10 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	500	3 267	-4 617
Erhållen ränta	27	-	47	17
Erlagd ränta	-301	-42	-302	-166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2 167</b>	<b>-6 201</b>	<b>-5 142</b>	<b>-14 916</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Investeringar i pågående projekt	-	-1 432	-	-3 005
Förändring av kortfristiga fordringar	3 563	1 685	3 876	2 152
Förändring av leverantörsskulder	60	40	45	-86
Förändring av kortfristiga skulder	49	2 788	60	3 241
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 505</b>	<b>-3 119</b>	<b>-1 161</b>	<b>-12 615</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av koncernföretag	-21	-	-52	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-	-	-5 101
Periodens amorteringar från koncernföretag	35	3 900	35	3 900
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-6 500	-	-6 500
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar	3	-	3	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>17</b>	<b>-2 600</b>	<b>-14</b>	<b>7 701</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	6 733	1 000	7 733	1 000
Amortering lån	-3 400	-	-3 400	-3 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	3 516
Utbetald Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-177	-	-532
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 333</b>	<b>823</b>	<b>4 333</b>	<b>983</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 854</b>	<b>-4 896</b>	<b>3 157</b>	<b>-19 333</b>
Likvida medel vid periodens början	1 113	7 706	2 810	22 143
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 967</b>	<b>2 810</b>	<b>5 967</b>	<b>2 810</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	1 000	-	1 000
Övriga rörelseintäkter	148	212	223	212
<b>Summa intäkter</b>	<b>148</b>	<b>1 212</b>	<b>223</b>	<b>1 212</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-1 987	-3 402	-5 011	2 339
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 839</b>	<b>-2 190</b>	<b>-4 788</b>	<b>3 551</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-1 466	-1 277	-1 467	-1 277
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19	3	47	441
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87	-75	-369	-198
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3 373</b>	<b>-3 539</b>	<b>-6 577</b>	<b>2 517</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 373</b>	<b>-3 539</b>	<b>-6 577</b>	<b>2 517</b>

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
Periodens resultat	-3 373	-3 539	-6 577	2 517
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-3 373</b>	<b>-3 539</b>	<b>-6 577</b>	<b>2 517</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2021-04-30	2020-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	2	50	76 632
Fordringar hos koncernföretag	4	76 482	4 170
Andelar i intresseföretag	3	513	513
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 045</b>	<b>81 315</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar		270	1 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>310</b>	<b>1 704</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>5 899</b>	<b>2 376</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 254</b>	<b>85 395</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>		<b>64 580</b>	<b>71 157</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5	<b>16 195</b>	<b>13 863</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>2 479</b>	<b>375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 254</b>	<b>85 395</b>

## 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
<b>Ingående Eget kapital 2019-11-01</b>	<b>2 013</b>	-	<b>72 683</b>	<b>74 696</b>	<b>74 696</b>
Nyemission	1		-1	-	-
Periodens resultat			-3 539	-3 539	-3 539
<b>Eget kapital 2020-04-30</b>	<b>2 014</b>	-	<b>69 142</b>	<b>71 157</b>	<b>71 157</b>
<b>Ingående Eget kapital 2019-05-01</b>	<b>545</b>	-	<b>-69 474</b>	<b>-68 929</b>	<b>-68 929</b>
Nyemission	1 469		136 099	137 568	137 568
Periodens resultat			2 517	2 517	2 517
<b>Eget kapital 2020-04-30</b>	<b>2 014</b>	-	<b>69 142</b>	<b>71 157</b>	<b>71 157</b>
<b>Ingående Eget kapital 2020-11-01</b>	<b>2 014</b>	-	<b>65 939</b>	<b>67 953</b>	<b>67 953</b>
Periodens resultat			-3 373	-3 373	-3 373
<b>Eget kapital 2021-04-30</b>	<b>2 014</b>	-	<b>62 566</b>	<b>64 580</b>	<b>64 580</b>
<b>Eget kapital 2020-05-01</b>	<b>2 014</b>	-	<b>69 142</b>	<b>71 157</b>	<b>71 157</b>
Periodens resultat			-6 577	-6 577	-6 577
<b>Eget kapital 2021-04-30</b>	<b>2 014</b>	-	<b>62 566</b>	<b>64 580</b>	<b>64 580</b>

\* 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 2018.04.01–2021.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 30 kronor per preferensaktie serie A.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	NOV 2020- APR 2021	NOV 2019- APR 2020	MAJ 2020- APR 2021	MAJ 2019- APR 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-1 839	-2 190	-4 788	3 551
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-10 100
Erhållen ränta	26	-	47	17
Erlagd ränta	-301	-42	-302	-164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2 114</b>	<b>-2 232</b>	<b>-5 043</b>	<b>-6 695</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	2 964	-1 578	1 593	-1 572
Förändring av leverantörsskulder	60	-5	45	-128
Förändring av kortfristiga skulder	-29	171	-41	171
Förändring av erhållet förskott	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-882</b>	<b>-3 644</b>	<b>-3 445</b>	<b>-8 225</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av koncernföretag	551	-	551	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-	-	-1 801
Periodens lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-5 484
Periodens amorteringar från koncernföretag	919	4 900	2 419	17 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 470</b>	<b>4 900</b>	<b>2 970</b>	<b>9 715</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	7 733	1 000	7 733	1 000
Amortering lån	-4 734	-	-3 734	-3 020
Utbetald utdelning	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 999</b>	<b>1 000</b>	<b>3 998</b>	<b>-2 020</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 351</b>	<b>2 256</b>	<b>3 523</b>	<b>-530</b>
Likvida medel vid periodens början	548	120	2 376	2 906
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>5 899</b>	<b>2 376</b>	<b>5 899</b>	<b>2 376</b>

## 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. 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 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 leasingkund. 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/leasingkund 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 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 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 Hyresfastigheter kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudanden på marknaden.

### *Kommersiell risk*

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva mark, 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.

## 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 Förvaltningsfastigheter

Koncernen har tidigare klassificera sina projektbolag som förvaltningsfastigheter då projektbolagen från början helt var påtänkta fastighetsutvecklingsprojekt för förvaltning. Under föregående rapportperiod har koncernen omklassificerat hela innehavet till intressebolag enligt IAS 28.

KONCERN	2021-04-30	2020-04-30
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	-	27 481
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	-	<b>27 481</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-	-
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	-	<b>27 481</b>

KONCERN	2021-04-30	2020-04-30
<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter</b>		
Ingående anskaffningsvärden	-	72 203
Nedsatt köpeskilling	-	-
Årets värdeförändring orealiserad	-	-
Årets projektomkostnader	-	4 907
Årets aktiverade ränta	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	<b>77 110</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	-	<b>104 591</b>
Verkligt värde	-	104 591

## Not 2 Andelar i koncernföretag

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2021-04-30</b>	<b>Bokfört värde 2020-04-30</b>
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	0
SP Group Bostad Bålsta AB	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
				<b>50</b>	<b>76 632</b>

Under rapportperioden har bolagen Preservia Bygg AB samt Preservia Hälsovägen AB sålts. Vid bolagsstämma den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget Preservia Projekt Gävle AB skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning. SP Group Bostad Bålsta har under föregående rapportperiod klassificerats om till intressebolag.

## Not 3 Andelar i intresseföretag

<b>KONCERN</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2021-04-30</b>	<b>Bokfört värde 2020-04-30</b>
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	91 873	6 656
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	495	513
				<b>92 368</b>	<b>7 169</b>

<b>MODERBOLAG</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde 2021-04-30</b>	<b>Bokfört värde 2020-04-30</b>
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	513	513
				<b>513</b>	<b>513</b>

## Not 4 Långfristiga fordringar

<b>KONCERN</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Koncerninterna fordringar	76 482	35
Övriga långfristiga fordringar	-	2
	<b>76 482</b>	<b>37</b>

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

<b>MODERBOLAG</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Koncerninterna fordringar	76 482	4 170
	<b>76 482</b>	<b>4 170</b>

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

## Not 5 Långfristiga skulder

<b>KONCERN</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Beräknad tilläggsköpeskilling	-	8 500
Skulder till koncernföretag	11 195	3 362
Skulder till kreditinstitut	5 000	-
Övriga långfristiga skulder	-	2 000
	<b>16 195</b>	<b>13 862</b>

<b>MODERBOLAG</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Beräknad tilläggsköpeskilling	-	8 500
Skulder till koncernföretag	11 195	3 362
Skulder till kreditinstitut	5 000	-
Övriga långfristiga skulder	-	2 000
	<b>16 195</b>	<b>13 862</b>

*Koncernen har reviderat samtliga koncerninterna mellanhavanden och har baserat på koncernens likviditet gjort bedömningen att samtliga koncerninterna lån ska klassificeras som långfristiga, likaså räntorna som förfaller till betalning på slutförfallodagen. Samtliga lån förfaller till betalning inom 5 år, med möjlighet till förlängning eller fri inlösen av lån i förtid.*

## Not 6 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 marknadsmässiga 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 2021

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 2020-05-01 – 2021-04-30  
Delårsrapport för 2021-05-01 – 2021-10-31

31 augusti 2021  
15 december 2021

Denna information är sådan information som Preservia Hyresfastigheter AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 juni 2021 kl. 17.30 CET.



Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm