



PRESERVIA

Bokslutskommuniké

Maj 2021 – April 2022

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2021 – APRIL 2022

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

NOVEMBER 2021 – APRIL 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,1 (-1,9) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -2,9 (-2,8) MSEK
- Kassaflöde -5,1 (4,8) MSEK
- Resultat per aktie -0,15 (-0,14) SEK

MAJ 2021 – APRIL 2022

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -4,8 (-4,8) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -2,4 (-10,6) MSEK
- Kassaflöde -5,0 (3,2) MSEK
- Resultat per aktie -0,12 (-0,54) 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 2021 – APRIL 2022

- Bålsta-projektet fortlöper enligt plan. Samtliga bostadsrätter i projektet är sålda och inflyttade. Projektbolaget har kalenderår som räkenskapsår och majoriteten av resultateffekten av bostadsrätterna kommer att redovisas först efter bokslutet 2022-12-31. I och med att bostadsrätterna och hyresrätterna utvecklas inom ett och samma projektbolag redovisas inte resultat på etappnivå för respektive fastighet, utan som helhet för hela projektet vid färdigställande av de sista hyresrättsetapperna. Hyresrätterna är under byggnation och kommer färdigställas etappvis under 2022 och 2023. Uthyrningen är initierad och vid publicerandet av den här rapporten är 33 av 284 lägenheter uthyrda. Resultateffekten av hela projektet beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Ledningen planerar för tillfället inte att återuppta utdelningen i preferensaktie serie A, men möjligheterna till att återuppta utdelningen så snart som möjligt ses över löpande och kommuniceras till marknaden vid det fall förändringar i situationen sker.
- Världsekonomin har under våren präglats av osäkerhet och oro i form av materialbrist, bristande leveranskedjor samt hög inflation. Detta har självklart en effekt på fastighetsbranschen, och vi bevakar situationen noga. Än så länge har Preservias projekt inte drabbats av situationen och vi har vid skrivande stund inga indikationer om att väsentliga avvikelser i leveranstider eller produktionspriser skulle drabba våra projekt.

VD KOMMENTAR

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

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

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

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

Stockholm 15 juni 2022

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 ett dotterbolag: Preservia Bålsta Holding AB (org.nr 559173-4040).

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

EKONOMISK INFORMATION

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

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

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

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -3,0 (1,5) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 1,0 (6,0) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,1 (0,3) MSEK.

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

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 19,6 (16,2) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av koncerninterna skulder på 9,6 MSEK som avser lån från bolag högre upp i koncernstrukturen samt skulder till kreditinstitut på 10,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,4 (2,4) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 10,0 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har fyra anställda – VD Topias Riuttamäki, Styrelseledamot David Madeling, Styrelseledamot Thomas Lindström samt en anställd.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK | NOV 2021- APR 2022 | NOV 2020- APR 2021 | MAJ 2021- APR 2022 | MAJ 2020- APR 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | - | 148 | -5 | 223 |
| Summa intäkter | - | 148 | -5 | 223 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Övriga externa kostnader | -852 | -1 043 | -2 343 | -3 476 |
| Personalkostnader | -1 247 | -997 | -2 431 | -1 633 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | - | - | - | -3 267 |
| Rörelseresultat | -2 099 | -1 892 | -4 779 | -8 153 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Resultat andelar i koncernföretag | - | -21 | - | -21 |
| Resultat andelar i intresseföretag | 215 | -790 | 4 081 | -2 094 |
| Resultat andelar i andra företag | - | 1 | - | 1 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | - | 19 | - | 47 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -996 | -87 | -1 662 | -369 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 880 | -2 770 | -2 360 | -10 589 |
| Skatt | - | - | - | - |
| Periodens resultat | -2 880 | -2 770 | -2 360 | -10 589 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | -2 880 | -2 770 | -2 360 | -10 589 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | - |

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK | NOV 2021- APR 2022 | NOV 2020- APR 2021 | MAJ 2021- APR 2022 | MAJ 2020- APR 2021 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Periodens resultat | -2 880 | -2 770 | -2 360 | -10 589 |
| Periodens totalresultat | -2 880 | -2 770 | -2 360 | -10 589 |

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK | NOT | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intressebolag | 2 | 96 449 | 92 368 |
| Summa anläggningstillgångar | | 96 449 | 92 368 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | 137 | 270 |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter | | 90 | 40 |
| Summa omsättningstillgångar | | 227 | 310 |
| Likvida medel | | 957 | 5 967 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 97 633 | 98 645 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | 77 644 | 80 004 |
| Långfristiga skulder | 4 | 19 573 | 16 195 |
| Kortfristiga skulder | | 416 | 2 446 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 97 633 | 98 645 |

KONCERNENS NYCKELTAL

| BELOPP i kSEK | NOV 2021- APR 2022 | NOV 2020- APR 2021 | MAJ 2021- APR 2022 | MAJ 2020- APR 2021 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Resultat före finansiella poster | -2 099 | -1 892 | -4 779 | -8 153 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 880 | -2 770 | -2 360 | -10 589 |
| Soliditet (%) | 79,53 | 81,10 | 79,53 | 81,10 |
| Resultat per stamaktie, SEK | -0,15 | -0,14 | -0,12 | -0,54 |
| 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 |
|---|--------------|----------------------------|--|---|---------------------|---------------------|
| Ingående Eget kapital 2020-11-01 | 2 014 | 204 766 | -124 006 | 82 774 | - | 82 774 |
| Periodens resultat | | | -2 770 | -2 770 | | -2 770 |
| Eget kapital 2021-04-30 | 2 014 | 204 766 | -126 776 | 80 004 | - | 80 004 |
| Ingående Eget kapital 2020-05-01 | 2 014 | 204 766 | -118 115 | 88 666 | 24 664 | 113 329 |
| Ägarförändringar i koncernen | | | 1 928 | 1 928 | -24 664 | -22 736 |
| Periodens resultat | | | -10 589 | -10 589 | | -10 589 |
| Eget kapital 2021-04-30 | 2 014 | 204 766 | -126 776 | 80 004 | - | 80 004 |
| Ingående Eget kapital 2021-11-01 | 2 014 | 204 766 | -126 256 | 80 524 | - | 80 524 |
| Periodens resultat | | | -2 880 | -2 880 | | -2 880 |
| Eget kapital 2022-04-30 | 2 014 | 204 766 | -129 136 | 77 644 | - | 77 644 |
| Ingående Eget kapital 2021-05-01 | 2 014 | 204 766 | -126 776 | 80 004 | - | 80 004 |
| Periodens resultat | | | -2 360 | -2 360 | | -2 360 |
| Eget kapital 2022-04-30 | 2 014 | 204 766 | -129 136 | 77 644 | - | 77 644 |

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

| BELOPP I KSEK | NOV 2021- APR 2022 | NOV 2020- APR 2021 | MAJ 2021- APR 2022 | MAJ 2020- APR 2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat före finansiella poster | -2 099 | -1 893 | -4 779 | -8 153 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | - | - | - | 3 267 |
| Erhållen ränta | - | 27 | - | 47 |
| Erlagd ränta | -1 026 | -301 | -1 761 | -302 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -3 125 | -2 167 | -6 540 | -5 142 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | | |
| Investeringar i pågående projekt | - | - | - | - |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 77 | 3 563 | 83 | 3 876 |
| Förändring av leverantörsskulder | 107 | 60 | 70 | 45 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -14 | 49 | -1 | 60 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 955 | 1 505 | -6 388 | -1 161 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Försäljning av koncernföretag | - | -21 | - | -52 |
| Periodens amorteringar från koncernföretag | - | 35 | - | 35 |
| Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar | - | 3 | - | 3 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | 17 | - | -14 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna lån | - | 6 733 | 5 000 | 7 733 |
| Amortering lån | -2 122 | -3 400 | -3 622 | -3 400 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 122 | 3 333 | 1 378 | 4 333 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | -5 077 | 4 854 | -5 010 | 3 157 |
| Likvida medel vid periodens början | 6 034 | 1 113 | 5 967 | 2 810 |
| Likvida medel vid periodens slut | 957 | 5 967 | 957 | 5 967 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK | NOV 2021- APR 2022 | NOV 2020- APR 2021 | MAJ 2021- APR 2022 | MAJ 2020- APR 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Övriga rörelseintäkter | - | 148 | -5 | 223 |
| Summa intäkter | - | 148 | -5 | 223 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Övriga externa kostnader | -852 | -990 | -2 343 | -3 377 |
| Personalkostnader | -1 247 | -997 | -2 431 | -1 634 |
| Rörelseresultat | -2 099 | -1 839 | -4 779 | -4 788 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | - | -1 466 | - | -1 467 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | - | 19 | - | 47 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -996 | -87 | -1 662 | -369 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 095 | -3 373 | -6 441 | -6 577 |
| Skatt | - | - | - | - |
| Periodens resultat | -3 095 | -3 373 | -6 441 | -6 577 |

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK | NOV 2021- APR 2022 | NOV 2020- APR 2021 | MAJ 2021- APR 2022 | MAJ 2020- APR 2021 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Periodens resultat | -3 095 | -3 373 | -6 441 | -6 577 |
| Periodens totalresultat | -3 095 | -3 373 | -6 441 | -6 577 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK | NOT | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 1 | 50 | 50 |
| Fordringar hos koncernföretag | 3 | 76 482 | 76 482 |
| Andelar i intresseföretag | 2 | 513 | 513 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 77 045 | 77 045 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | 137 | 270 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 90 | 40 |
| Summa omsättningstillgångar | | 227 | 310 |
| Likvida medel | | 857 | 5 899 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 78 129 | 83 254 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | 58 139 | 64 580 |
| Långfristiga skulder | 4 | 19 573 | 16 195 |
| Kortfristiga skulder | | 417 | 2 479 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 78 129 | 83 254 |

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| BELOPP i kSEK | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | EK hänförligt till moderföretagets aktieägare | Totalt Eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|--|---|---------------------|
| Ingående Eget kapital 2020-11-01 | 2 014 | - | 65 939 | 67 953 | 67 953 |
| Periodens resultat | | | -3 373 | -3 373 | -3 373 |
| Eget kapital 2021-04-30 | 2 014 | - | 62 566 | 64 580 | 64 580 |
| Eget kapital 2020-05-01 | 2 014 | - | 69 142 | 71 157 | 71 157 |
| Periodens resultat | | | -6 577 | -6 577 | -6 577 |
| Eget kapital 2021-04-30 | 2 014 | - | 62 566 | 64 580 | 64 580 |
| Ingående Eget kapital 2021-11-01 | 2 014 | - | 59 220 | 61 234 | 61 234 |
| Periodens resultat | | | -3 095 | -3 095 | -3 095 |
| Eget kapital 2022-04-30 | 2 014 | - | 56 125 | 58 139 | 58 139 |
| Eget kapital 2021-05-01 | 2 014 | - | 62 566 | 64 580 | 64 580 |
| Periodens resultat | | | -6 441 | -6 441 | -6 441 |
| Eget kapital 2022-04-30 | 2 014 | - | 56 125 | 58 139 | 58 139 |

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

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

| BELOPP i kSEK | NOV 2021- APR 2022 | NOV 2020- APR 2021 | MAJ 2021- APR 2022 | MAJ 2020- APR 2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat före finansiella poster | -2 099 | -1 839 | -4 779 | -4 788 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | - | - | - | - |
| Erhållen ränta | - | 26 | - | 47 |
| Erlagd ränta | -1 025 | -301 | -1 762 | -302 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -3 125 | -2 114 | -6 541 | -5 043 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 77 | 2 964 | 83 | 1 593 |
| Förändring av leverantörsskulder | 107 | 60 | 70 | 45 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -14 | -29 | -33 | -41 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 955 | 882 | -6 420 | -3 445 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Försäljning av koncernföretag | - | 551 | - | 551 |
| Periodens amorteringar från koncernföretag | - | 919 | - | 2 419 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | 1 470 | - | 2 970 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna lån | - | 7 733 | 5 000 | 7 733 |
| Amortering lån | -2 122 | -4 734 | -3 622 | -3 734 |
| Utbetald utdelning | - | - | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 122 | 2 999 | 1 378 | 3 998 |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | -5 077 | 5 351 | -5 042 | 3 523 |
| Likvida medel vid periodens början | 5 934 | 548 | 5 899 | 2 376 |
| Likvida medel vid periodens slut | 857 | 5 899 | 857 | 5 899 |

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till vad som framgår av årsredovisningen för föregående räkenskapsår förutom vad som framgår nedan.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor vilket även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterbolag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill testas årligen för att

identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Intresseföretag

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

| MODERBOLAG | Kapitalandel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde 2022-04-30 | Bokfört värde 2021-04-30 |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Preservia Projekt Gävle AB | 100% | 98% | 500 000 | 0 | 0 |
| Preservia Bålsta Holding AB | 100% | 100% | 500 | 50 | 50 |
| | | | | 50 | 50 |

Vid bolagsstämma den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget Preservia Projekt Gävle AB skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

Not 2 Andelar i intresseföretag

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

| MODERBOLAG | Kapitalandel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde 2022-04-30 | Bokfört värde 2021-04-30 |
|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Preservia Utveckling AB | 25% | 25% | 250 | 513 | 513 |
| | | | | 513 | 513 |

Not 3 Långfristiga fordringar

| MODERBOLAG | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Koncerninterna fordringar | 76 482 | 76 482 |
| | 76 482 | 76 482 |

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

Not 4 Långfristiga skulder

| KONCERN | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Skulder till koncernföretag | 9 573 | 11 195 |
| Skulder till kreditinstitut | 10 000 | 5 000 |
| | 19 573 | 16 195 |

| MODERBOLAG | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Skulder till koncernföretag | 9 573 | 11 195 |
| Skulder till kreditinstitut | 10 000 | 5 000 |
| | 19 573 | 16 195 |

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

Not 5 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 2022

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

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

31 augusti 2022
15 december 2022

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



PRESERVIA

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm