

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2016-01-01 - 2016-12-31

för

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resulträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens förändring av eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resulträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets förändring av eget kapital	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Redovisningsprinciper och noter	14

VD kommentar

I vår bokslutskommuniké som vi släppte 28 februari 2017, kan ni läsa en längre kommentar om det föregångna året. Jag önskar här ta tillfället i akt att kommentera ytterligare om den senaste tidens händelser i bolaget.

När Preservia Hyresfastigheter förvärvade sin projektportfölj byggdes affären på tre starka fastighetsprojekt med ett nära samarbete med Concent avseende utveckling av projekten. Dessa tre projekt förvärvades med fokus på riskminimering i form av garantier från säljaren. Vi har under inledningen av året 2017 tagit ett strategiskt beslut att minska beroendet av en enskild samarbetspartner, vilket har lett till en överenskommelse med Concent om att Preservia tar ett helhetsansvar för utvecklingen av projekten i Gävle och Bålsta.

Den här överenskommelsen ger oss möjligheter att knyta nya samarbeten med finansiellt starka, stabila och erfarna aktörer. Vidare skapar detta mycket goda förutsättningar att färdigställa projekten med bra kvalité och god lönsamhet.

Jag vill även passa på att marknadsföra vårt pågående hyresrättsprojekt i Gävle. Via vår fastighetsförvaltare Fastighetssnabben finns det nu möjlighet att teckna förstahandskontrakt med inflytt under hösten 2017. Lägenheterna är i storlekarna 1 rum och kök till 3 rum och kök med balkong.

Det är med tillförsikt jag ser fram emot 2017 och vi hoppas knyta till oss flera viktiga samarbeten och projekt under året.

VD, Topias Riuttamäki

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Preservia Hyresfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 under räkenskapsåret anställt VD, Topias Riuttamäki. Bolagets företagsobligation är noterad på Nordic Groth Market (NGM) med kortnamn PREH.

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

Om Preservia

Preservia äger tre projektbolag för utveckling av hyreslägenheter som vid färdigställande uppgår till ett marknadsvärde om ca 1,3 miljarder kronor. Portföljen omsluter ca 800 lägenheter till totalt ca 34 600 kvm bostadsarea under uppförande. Preservia fokuserar på nyproduktion av bostäder och förvärvar gärna innan byggstart. Detta medför att Preservia kan vara med och påverka lägenheternas storlek och utformning för att maximera upplevd nytta av varje kvadratmeter lägenhetsyta.

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

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2016	2015
Rörelseresultat (EBIT), kSEK	-3 184	-1 671
Resultat efter finansiella poster, kSEK	-5 233	-3 912
Balansomslutning, kSEK	353 011	159 921
Soliditet, % ¹⁾	7,7%	10,4%
Medelantal anställda, st	0	0

1) Eget kapital / Balansomslutning

Ägarförhållanden

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB organisationsnummer 559038-5323, som har sitt säte i Stockholm.

Transaktioner med närstående

All transaktioner med delägare och deras närstående som förekommer upphandlas med marknadsmässiga villkor. För närmare information om periodens närståendetransaktioner se not 23.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Riskerna i koncernens verksamhet kan generellt delas in i operationella risker relaterade till affärsverksamheten och risker relaterade till finansverksamheten. Ingen avgörande förändring av väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har skett under året. Den initiala bedömningen är att riskbilden inte påverkas nämnvärt av förvärvet av under året.

Miljöinformation som är viktig för bedömningen av bolagets ställning och resultat

Någon tillståndspliktig eller anmälningsskyldig 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 medarbetare, kunder, leverantörer och aktieägare. Arbetet med miljön är en integrerad del av verksamheten och varje ansvarig chef har det lokala ansvaret för att miljöpolicyn tillämpas.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång

I mars 2016 förvärvade bolaget tre projektbolag innehållande hyresfastigheter under uppförande. Preservia Projekt Gävle AB bestående av 360 lägenheter med en boarea om 13600 kvm där produktionen och markarbetet påbörjades i slutet av Q2/2016. Preservia Pendlingen AB bestående av 270 lägenheter med en boarea om 13900 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017. Preservia Hälsövägen AB bestående av 170 lägenheter med en boarea om 7120 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017.

Det upptäcktes under året att bland annat beloppet för obligationslånet för Moderbolaget var felaktigt bokfört av den tidigare ägaren. En total revision av koncernen gjordes och de nya böckerna stängdes per sista september 2016. I samband med detta publicerades även en extra rapport på NGM där korrigeringsarna specificerades. Korrigeringsarna specificeras även i årsredovisningen under not 25.

Moderbolaget har genomfört en aktiesplit och ändrat från 5 000 st stamaktier till 5 000 000 st stamaktier.

Den 29 juli tillträdde David Hansson som ordinarie ledamot i styrelsen. Han ersätter Lisa Gram Borg.

Ett 15-årigt avtal om presumtionshyror tecknades med Hyresgästföreningen under augusti månad gällande Gävlefastigheten.

Under hösten 2016 genomförde dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB en icke-publik preferensaktiemission som en del av finansieringen för byggnationen i Gävle. Emissionens tillför dotterbolaget 10,9 MSEK före emissionskostnader. Preferensaktien löper med 6,5 procent årlig preferensaktieutdelning.

I december 2017 påbörjade Preservia Hyresfastigheter AB (publ) en publik preferensaktiemission. Sista teckningsdag var 31 mars 2017 och emissionen tillför bolaget 14,3 MSEK före emissionskostnader. Preferensaktien löper med 10 procent årlig preferensaktieutdelning. Preferensaktien avser noteras på Nordic Growth Market MTF-lista inom kort. Inga preferensaktier hade ännu registrerats hos Bolagsverket per bokslutsdatumet.

Hyresfastigheter-koncernen har i dagsläget koncerninterna fordringar och skulder mot både dotterbolagen, systerbolag samt moderbolag högre upp i koncernen. Alla transaktioner mellan bolagen har skett enligt marknadsmässiga villkor och har till en början legat som kortfristiga mellanhavanden. Per bokslutsdatumet har mellanhavandena setts över varpå vissa har klassificerats som långfristiga och andra som kortfristiga. Arbetet med reglering av interna mellanhavanden kommer att fortsätta under 2017 och delar av ovan nämnda fordringar och skulder kommer eventuellt att omklassificeras till långfristiga.

Framtidsutsikter

Preservia Hyresfastigheter driver för tillfället byggnation av etapp 1 i Gävle. Byggnationen omfattar 180st lägenheter som skall uppföras som hyresrätter. Bolaget har finansierat byggnationen genom byggkreditiv från Remium samt en säkerställd obligation om 55 MSEK. När fastigheten är färdigställd, avser vi ta upp slutfinansiering från nordisk storbank och långsiktigt fastigheten. Etapp 2 i Gävle planeras byggstart i samband med att etapp 1 är färdigställd och slutbesiktigad. Rörande etapp 2 överväger Bolaget upplåtelseform bostadsrätt istället för hyresrätt. Avseende våra andra projekt befinner sig dessa fortsatt i detaljplansskede och efter att vi under våren 2017 avslutat samarbetet med vår tidigare samarbetspartner avseende fastighetsutvecklingen, Concent, för vi nu diskussioner med nya samarbets- och kapitalpartners rörande dessa projekt, för att säkerställa en effektiv exekvering och färdigställande av projekten.

Förslag till vinstdisposition (kSEK)

Till årsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	16 088 103
Erhållna aktieägartillskott	4 000 000
Preferensaktieutdelning	-20 687
Årets resultat	-9 032 691
	<u>11 034 725</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	11 034 725
	<u>11 034 725</u>

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

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2016

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (kSEK)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-22 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	40	-
Rörelsens intäkter m.m.		40	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-2 211	-1 671
Personalkostnader	8	-265	-
Övriga rörelsekostnader		-748	-
Rörelseresultat		-3 184	-1 671
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	9	901	-
Finansiella intäkter	10	11 609	5 402
Finansiella kostnader	11	-14 559	-7 643
Resultat efter finansiella poster		-5 233	-3 912
Skatt på årets resultat	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		-5 233	-3 912

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

Årets resultat	-5 233	-3 912
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-5 233	-3 912
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-5 233	-3 912
ÅRETS TOTALRESULTAT 2)	-5 233	-3 912

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

Resultat per aktie och aktiedata

Medelantal aktier, st ¹⁾	18	5 000 000	5 000
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK ¹⁾	18	-1,05	-782,38

1) Inga potentiella aktier som ger upphov till utspädningsseffekt finns i koncernen. Dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB 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

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	284 352	-
Summa materiella anläggningstillgångar		284 352	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		25 483	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 483	-
Summa anläggningstillgångar		309 835	-
Omsättningstillgångar			
Fordran hos koncernföretag		1 484	-
Övriga fordringar	15	33 068	153 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	8 227	5 422
		42 779	159 323
Likvida medel	17	397	598
Summa omsättningstillgångar		43 176	159 921
SUMMA TILLGÅNGAR		353 011	159 921

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		24 000	20 000
Pågående nyemission		978	-
Annat Eget kapital, inklusive årets resultat		-9 166	-3 912
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		16 312	16 588
Innehav utan bestämmande inflytande		10 695	-
Summa eget kapital		27 007	16 588
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	176 637	143 147
Summa långfristiga skulder		176 637	143 147
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19	17 300	-
Leverantörsskulder		56 345	15
Skulder till koncernföretag		75 066	-
Övriga kortfristiga skulder		354	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	302	171
Summa kortfristiga skulder		149 367	186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		353 011	159 921

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget Kapital inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital per 22 januari 2015	-	-	-	-	-
Årets resultat			-13 922	-	-13 922
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	500			-	500
Erhållna aktieägartillskott		20 000			20 000
Summa transaktioner med aktieägare	500	20 000	-	-	20 500
Utgående eget kapital per 31 december 2015	500	20 000	-13 922	-	6 578
Ändringar i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel, not 25			10 010		10 010
Justerat eget kapital per 2015-12-31	500	20 000	-3 912	0	16 588
Ingående eget kapital per 1 januari 2016	500	20 000	-3 912	-	16 588
Årets resultat			-5 233	-	-5 233
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission		978	-	10 950	11 928
Erhållna aktieägartillskott		4 000	-	-	4 000
Utdelning preferensaktier			-21	-255	-276
Summa transaktioner med aktieägare	-	4 978	-21	10 695	15 652
Utgående eget kapital per 31 december 2016	500	24 978	-9 166	10 695	27 007

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2016

KONCERNENS	Not	2016-01-01	2015-01-22
KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)		2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 184	-1 671
		-3 184	-1 671
Erlagd ränta m.m.		-12 544	-14 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15 728	-15 897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-4 704	-153 922
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-1 421	15
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		13 795	172
Summa förändring i rörelsekapitalet		7 670	-153 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 058	-169 632
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14	-43 446	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-15 100	-
Periodens amorteringar från koncernföretag		5 106	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 440	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		11 050	500
Erhållna aktieägartillskott		4 000	20 000
Upptagna lån		46 637	149 730
Amortering lån		-315	-
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande		-75	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		61 297	170 230
ÅRETS KASSAFLÖDE		-201	598
Likvida medel vid årets början		598	-
Likvida medel vid årets slut	17	397	598

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (KSEK)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-22 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	6	40	-
		-	-
Rörelsens intäkter m.m.		40	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-1 299	-1 671
Personalkostnader	8	-265	-
Rörelseresultat		-1 524	-1 671
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	9	901	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	12 781	5 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-21 191	-7 643
Resultat efter finansiella poster		-9 033	-3 912
Skatt på årets resultat	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		-9 033	-3 912
TOTALRESULTAT (KSEK)			
Årets resultat		-9 033	-3 912
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-9 033	-3 912

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2016

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	215 321	-
Fordringar hos koncernföretag		22 581	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 902	-
Summa anläggningstillgångar		237 902	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	15	46 349	-
Övriga fordringar	15	31 449	153 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 657	5 422
		85 455	159 323
Kassa och bank	18	56	598
Summa omsättningstillgångar		85 511	159 921
SUMMA TILLGÅNGAR		323 413	159 921

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2016

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (kSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Pågående nyemission		978	-
Uppskrivningsfond		70 385	-
		71 863	500
Fritt eget kapital			
Erhållna aktieägartillskott		24 000	20 000
Balanserat resultat		-3 933	-
Årets resultat		-9 033	-3 912
		11 034	16 088
Summa eget kapital		82 897	16 588
Långfristiga skulder			
Obligationslån		145 147	143 147
Övriga långfristiga skulder		28 000	-
Summa långfristiga skulder	19	173 147	143 147
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49	15
Skulder till koncernföretag		67 131	-
Övriga kortfristiga skulder		79	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	110	171
		67 369	186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 413	159 921

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>			Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt bundet kapital	Uppskrivnings fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital per 22 januari 2015	-	-	-	-	-	-
Årets resultat					-13 922	-13 922
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare				-	-13 922	-13 922
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>						
Nyemission	500					500
Erhållna aktieägartillskott				20 000		20 000
Summa transaktioner med aktieägare	500	-		20 000	-	20 500
Utgående eget kapital per 31 december 2015	500	0		20 000	-13 922	6 578
Ändringar i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel, not 25					10 010	10 010
Justerat eget kapital per 2015-12-31	500	0	0	20 000	-3 912	16 588
Ingående eget kapital per 1 januari 2016	500	0		20 000	-3 912	16 588
Omföring enligt vinstdisposition				-3 912	3 912	-
Årets resultat					-9 033	-9 033
S:a förmögenhetsförändr. exkl. transakt. med aktieägare		-		-3 912	-5 121	-9 033
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>						
Pågående Nyemission		978				978
Uppskrivningsfond			70 385			70 385
Utdelning				-21		-21
Erhållna aktieägartillskott				4 000		4 000
Summa transaktioner med aktieägare	-			3 979	-	75 342
Utgående eget kapital per 31 december 2016	500	978	70 385	20 067	-9 033	82 897

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Årsredovisning 2016

MODERBOLAGETS	Not	2016-01-01	2015-01-22
KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)		2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 524	-1 671
		-1 524	-1 671
Erlagd ränta		-11 230	-14 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-12 754	-15 897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-13 517	-153 922
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		35	15
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 706	172
Summa förändring i rörelsekapitalet		-7 776	-153 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 530	-169 632
Investeringsverksamheten			
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-15 100	-
Periodens lämnade aktieägartillskott		-50	-
Periodens amorteringar från koncernföretag		5 106	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 044	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		500	500
Erhållna aktieägartillskott		4 000	20 000
Upptagna lån		25 647	149 730
Amortering lån		-115	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 032	170 230
Årets kassaflöde		-542	598
Likvida medel vid årets början		598	-
Likvida medel vid årets slut		56	598

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

NOTER TILL KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Not 1 Allmän information

Preservia Hyresfastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är; Stureplan 2, Mailbox 673, 114 11 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktören har den 26 april 2016 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.

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.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte tillämpats.

Förekommande nya eller ändrade IFRS som träder i kraft först under kommande räkenskapsår har inte tillämpats i förtid vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

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.

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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

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 företagens identifierbara nettotillgångar.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst 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

Under året har koncernen enbart haft intäkter för utförda konsultationer. I framtiden kommer huvudintäkterna bestå av hyresintäkter ifrån bostäder.

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 obligationslån samt finansiella kostnader. 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 skattekostnad 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 verksam 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 saldon genom nettobetalningar.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark innefattar huvudsakligen bygg och markrätter. Byggnader och mark redovisas till omvärderat belopp, baserat på regelbundna värderingar som utförs åtminstone vart tredje år av externa och oberoende värderingsmän, minskat med de avskrivningar av byggnader som gjorts därefter. De ackumulerade avskrivningarna vid tidpunkten för omvärderingen elimineras mot tillgångens uppskrivna anskaffningsvärde, varefter nettobeloppet utgör tillgångens omvärderade belopp. Alla andra materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. I anskaffningsvärdet kan också ingå överföringar från eget kapital av eventuella vinster/förluster från kassaflödessakringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, hänförliga till inköp i utländsk valuta av materiella anläggningstillgångar.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Ökning av redovisat värde som uppkommer vid omvärdering av byggnader och mark förs till Reserver i eget kapital. Minskningar som utjämnar tidigare ökning av samma tillgång belastar Reserver. Alla övriga minskningar resultatförs. Årligen överförs skillnaden mellan avskrivningen baserad på tillgångens redovisade omvärderade belopp (kostnadsförd avskrivning) och avskrivning som baseras på ursprungligt anskaffningsvärde, från Reserver till Balanserade vinstmedel.

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar baseras på historiska anskaffningsvärden och den bedömda nyttjandeperioden. Inga avskrivningar görs på mark och byggrätter.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs genast ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkt och redovisat värde och redovisas i resultaträkningen.

Nedskrivningar (exklusive finansiella tillgångar)

Tillgångar som är föremål för avskrivningar prövas för ett eventuellt nedskrivningsbehov när det har inträffat händelser eller när det finns omständigheter som tyder på att återvinningsvärdet inte uppgår till minst det redovisade värdet. Nedskrivning sker med det belopp med vilket redovisat värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nyttjandevärde är nuvärdet av de uppskattade framtida kassaflödena. Beräkningen av nyttjandevärdet grundas på antaganden och bedömningar. De mest väsentliga antagandena avser den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling, ianspråkstagandet av operativt sysselsatt kapital samt den relevanta WACC (Weighted Average Cost of Capital), vilken används för att diskontera de framtida kassaflödena. För nedskrivningsbedömningen har tillgångar allokerats till den lägsta nivå för vilken det föreligger identifierbara kassaflöden (KGE).

Tidigare redovisade nedskrivningar återförs endast om det har skett en förändring avseende de antaganden som utgjorde grunden för att fastställa återvinningsvärdet i samband med att nedskrivningen skedde. Om så är fallet så sker en återföring i syfte att öka det redovisade värdet av den nedskrivna tillgången till dess återvinningsvärde. En återföring av en tidigare nedskrivning sker med ett belopp som gör att det nya redovisade värdet inte överstiger vad som skulle ha utgjort det redovisade värdet (efter avskrivning) om nedskrivningen inte hade ägt rum. Nedskrivning avseende goodwill återförs aldrig.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan räntebärande fordringar, övriga fordringar, kundfordringar samt likvida medel. Koncernens banktillgodohavanden består av koncernkonto som förvaltas av moderföretaget. 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 realiserats, 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 förfallodag 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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

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.

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.

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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering

Finansiella risker

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långivare och räntekostnader är, för Koncernen, inte obetydlig kostnadspost. Dessa kostnader är i dagsläget hänförliga till stor del till ett obligationslån med fast ränta. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättsfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Ränterisk

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kapitalmarknaden till fast ränta. I framtiden kan även upplåning från kreditinstitut till rörlig ränta förekomma. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna.

Kreditrisk

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

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Preservia Hyresfastigheter verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionsstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Hyresfastigheter är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom det är Bolagets främsta geografiska marknad. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka och antalet potentiella köpare begränsas.

Konkurrens

Preservia Hyresfastigheter verkar i bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia Hyresfastigheter kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudanden på marknaden.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya hyresrättsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

Driftsnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

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. Se not 20.

(b) Bedömning av ekonomisk nyttjandeperiod

Ledningen granskar periodiskt att de ekonomiska nyttjandeperioderna för immateriella och materiella anläggningstillgångar är korrekta. Granskningen utgår från tillgångarnas aktuella skick, den period som de förväntas fortsätta vara ekonomiskt förmånliga för koncernen, information om tidigare tillgångar av samma art samt utvecklingen i branschen. Eventuella förändringar i den ekonomiska nyttjandeperioden för egendom och utrustning redovisas framåtriktat i resultatet.

(c) 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.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
559001-3875

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:

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

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

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

	Moderbolaget	
	2016	2015
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	0%	0%

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Grant Thornton Sweden AB				
- Revisionsuppdraget	92	30	92	30
	92	30	92	30
Summa	92	30	92	30

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

	2016		2015	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
<i>Moderbolaget:</i>				
Sverige	0	0	-	-
Totalt i moderbolaget	0	0	-	-
Koncernen totalt	0	0	-	-
	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)	Löner och ersättningar	Soc kostn (varav pens.)
Moderbolaget	202	63	-	-
Summa	202	63	-	-
		(0)		(0)

Ersättningar till ledande befattningshavare

Inga styrelsearvoden utgår i bolaget utan utbetalas i moderföretaget Preservia Fastigheter AB. Till Verkställande direktören utgår grundlön enligt avtal.

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	
	2016	2015	2016	2015
Styrelse och VD plus ledande befattningshavare	202	-	202	-
Summa	202	-	202	-

År 2016		Styrelse- arvode	Grundlön	Fakturerat arvode	Pension	Övrig ersättning	Summa
Peder Raneke	Ordförande	-	-	-	-	-	-
Topias Riuttamäki	VD	-	202	-	-	-	202
David Hansson	Ledamot	-	-	-	-	-	-
Summa styrelse		-	202	-	-	-	202
Summa		-	202	-	-	-	202

Peder Raneke	Ordförande	-	-	-	-	-	-
Topias Riuttamäki	VD	-	-	-	-	-	-
Lisa Graham Borg	Ledamot	-	-	-	-	-	-
Summa styrelse		-	-	-	-	-	-

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
Varav kvinnor	(0)	(1)	(0)	(1)

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Realisationsresultat vid försäljning	901	-	901	-
Summa	901	-	901	-

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Övriga ränteintäkter	10 099	5 402	10 099	5 402
Ränteintäkter koncernföretag	1 510	-	2 682	-
Summa	11 609	5 402	12 781	5 402

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	-12 390	-7 643	-19 327	-7 643
Räntekostnader koncern	-2 169	-	-1 864	-
Summa	-14 559	-7 643	-21 191	-7 643

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Redovisad skatt	-	-	-	-
Avstämning årets skattekostnad				
Redovisat resultat före skatt	-5 233	-3 912	-9 033	-3 912
Skatt enligt gällande svensk skattesats: 22,0%	1 151	861	1 987	861
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5	-	-	-
Avdragsgilla kostnader som ej resultatförts	209	-	-	-
Koncernmässig aktivering som ej skatteberäknats	1 827	-	-	-
Ej utnyttjat underskottsavdrag som ej värderas	-3 182	-861	-1 987	-861
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. Koncernen har utnyttjade, ej redovisade underskottsavdrag uppgående till 4 066 (861) varav 883 (861) är koncernspärrade till 2021. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22 % (22%).

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Byggnader, mark och byggrätter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	29 718	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 718	-	-	-
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	29 718	-	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-	-	-
Inköp genom förvärv av dotterföretag	146 730	-	-	-
Årets projektkostnader	99 599	-	-	-
Årets aktiverade ränta	8 305	-	-	-
Utgående redovisat värde	254 634	-	-	-
Uppgifter om förvaltningsfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
Redovisat värde	284 352	-	-	-
Verkligt värde	284 352	-	-	-

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Överförd ersättning genom kvittning	109 026	-
Aktieägartillskott i perioden	335	-
Ökat värde genom uppskrivningsfond	69 059	-
Tilläggsköpeskillning	36 901	-
Utgående planenligt restvärde	215 321	-

Direkt ägda företag Företags namn	Röst andel %	Kapital andel %	Antal andelar	Bokfört värde	
				2016-12-31	2015-12-31
Preservia Projekt Gävle AB 1)	98%	100%	500 000	104 523	-
Preservia Pendlingen AB	100%	100%	500	85 042	-
Preservia Hälsövågen AB	100%	100%	500	25 756	-
				<u>215 321</u>	<u>-</u>

1) I Preservia Projekt Gävle AB finns 109 500 st utställda preferensaktie med 2% rösträtt.

Direkt ägda företag Företags namn	Organisations- nummer	Säte	Land	Årets resultat	Eget kapital
Preservia Projekt Gävle AB	559022-7012	Stockholm	Sverige	-568	10 177
Preservia Pendlingen AB	556833-9203	Stockholm	Sverige	-113	59
Preservia Hälsövågen AB	556999-9500	Stockholm	Sverige	-144	51

Alla tre dotterbolag förvärvades 2016-03-31. Preservia Projekt Gävle AB bestående av 360 lägenheter med en boarea om 13600 kvm där produktionen och markarbetet påbörjades i slutet av Q2/2016. Preservia Pendlingen AB bestående av 270 lägenheter med en boarea om 13900 kvm med beräknad byggstart under H1/2018. Preservia Hälsövågen AB bestående av boarea om 13900 kvm med beräknad byggstart under H1/2018. Preservia Hälsövågen AB bestående av 170 lägenheter med en boarea om 7120 kvm med beräknad byggstart under H1/2018.

Projektbolagen förvärvades mot en kvittning av en fordran som Preservia Fastigheter hade mot de säljande bolagen. Dessutom innehåller förvärvet en beräknad tilläggsköpeskillning. Köpeskillningen för aktierna värderades högre än bolagens egna kapital, därmed uppstår ett övertvärde som allokaterats till projektfastigheter se nedan.

Förvärv under perioden

Betald ersättning	0
Överförd ersättning genom kvittning	109 026
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901
Total köpeskillning	145 927

Redovisade belopp, identifierbara tillgångar och övertagna skulder:

Summa anläggningstillgångar	177 774
Övriga omsättningstillgångar	221
Totala tillgångar	177 995

Summa kortfristiga skulder	32 068
Totala skulder	32 068

Summa identifierbara tillgångar	145 927
Total köpeskillning	145 927

Not 15 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Concent Utveckling AB	-	67 568	-	67 568
Concent Holding AB (publ)	30 972	18 433	30 972	18 433
Nischer Utveckling 1 AB	-	67 900	-	67 900
Tecknat ej inbetalt aktiekapital	886	-	477	-
Fordringar dotterföretag *)	-	-	46 349	-
Övriga fordringar	1 210	-	-	-
Summa	33 068	153 901	77 798	153 901

*) Fordringar på dotterföretag kommer under 2017 att ses över och dels regleras samt eventuellt omklassificeras till långfristiga.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringar	207	-	-	-
Upplupna ränteintäkter	7 909	5 402	7 596	5 402
Övriga poster	111	20	61	20
Summa	8 227	5 422	7 657	5 422

Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	347	548	6	548
Spärrade bankmedel	50	50	50	50
Summa	397	598	56	598

Koncernen har byggnadskreditiv om 16,5 mkr varav moderbolaget 0 mkr.

Not 18 Eget kapital**Aktiekapital**

Per 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 000 000 aktier. Kvotvärde per aktie uppgår till 100 SEK, varje aktie motsvarar 1 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 31 december 2016, respektive 31 december 2015.

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.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

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

Förslag till vinstdisposition (kSEK) - Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande medel:

Balanserat medel	16 088 103
Erhållna aktieägartillskott	4 000 000
Årets resultat	-9 032 691
	<u>11 055 412</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande vinstmedel disponeras enl följande:

Balanseras i ny räkning	11 055 412
	<u>11 055 412</u>

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

Not 19 Långfristiga räntebärande skulder

Långfristiga	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Obligationslån	153 220	149 730	149 730	149 730
Periodiserade anskaffningskostnader obligationslån	-4 583	-6 583	-4 583	-6 583
Beräknad tilläggsköpeskillning	36 901	-	36 901	-
Avräknat mot tilläggsköpeskillning	-12 901	-	-12 901	-
Övriga långfristiga skulder	4 000	-	4 000	-
Summa	176 637	143 147	173 147	143 147

Moderbolagets obligationslån löper med 7,5 % årlig ränta och utbetalas kvartalsvis tills förfalldatum. Dotterbolagets obligationslån löper med 11% årlig ränta och räntan förfaller till betalning vid förfalldatumet på obligationen.

Kortfristiga

Kronan	4 800	-	-	-
Remium	12 500	-	-	-
Summa	17 300	-	-	-

Summa	193 937	143 147	173 147	143 147
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av ovanstående skulder (inkl. rörliga räntor), baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

Löptid	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
< 1 år	29 538	11 230	11 230	11 230
1-5 år	167 258	174 998	163 768	174 998
Summa	196 796	186 228	174 998	186 228

Inga skulder förfaller senare än fem år. På skulder med rörliga räntor har räntan vid balansdagen antagits.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Personalrelaterade poster	30	-	30	-
Upplupen revisionskostnad	192	30	-	30
Upplupna utgiftsräntor	60	-	60	-
Övriga periodiseringsposter	20	141	20	141
Summa	302	171	110	171

Not 21 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter:				
Övriga ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	70 000	-	-	-
Pantsatta dotterbolagsaktier	9 021	-	-	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
Summa	79 021	-	-	-

Not 22 Uppgift om moderföretag

Preservia Hyresfastigheter AB är ett helägt dotterföretag till Preservia Fastigheter AB, org nr 559038-5323, med säte i Stockholm och som upprättar koncernårsredovisning för den största koncern som Preservia Hyresfastigheter AB ingår i som dotterföretag.

Not 23 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. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia Hyresfastigheter och närstående.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Dotterbolaget Preservia Gävlehov AB har tecknat ett byggkreditiv om 63,5 miljoner kronor med Remium Nordic AB. Detta säkerställer färdigställandet av den första etappen om 180 lägenheter i Gävle-projektet.

Moderbolaget Preservia Fastigheter AB har nått en överenskommelse med Concent Holding AB. Enligt den nya överenskommelsen tar Preservia full kontroll och ansvar över Preservias projekt i Bålsta och Gävle. Detta medför att Concent inte kommer ha något projektutvecklingsansvar avseende projekten. Enligt det nya avtalet skall Preservia erlägga en reducerad slutbetalning om totalt 24 miljoner kronor när projekten är färdigställda. Detta är en reduktion om 69 miljoner kronor jämfört med tidigare ingångna avtal med Concent.

Bolaget har under Q1 2017 genomfört en nyemission av preferensaktier. Emissionen avslutades den 31 mars och bolaget tillförs 14,3 miljoner kronor före emissionskostnader. Preferensaktien löper med 10% årlig preferensaktiutdelning och avser noteras på NGM Nordic MTF under våren 2017.

Not 25 Ändring i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel

Bolaget har uppmärksammat att tidigare avlämnade rapporter för 2015 och 2016 har byggts på felaktiga antaganden och felaktigt upprättade förvärvsanalyser varför rättelser har gjorts av tidigare redovisade resultat och balansräkningar. Dessa rättelser utförs retroaktivt och förklaras nedan.

RESULTATRÄKNING, (RR)		Koncernen & moderbolag enl tidigare rapportering	Effekt av rättelse	RR efter justering
År 2015 (kSEK)	Not			
Nettoomsättning		-	-	-
Övriga externa kostnader	D	-1 771	100	-1 671
Rörelseresultat		-1 771	100	-1 671
Finansiella intäkter		5 401	-	5 401
Finansiella kostnader	A-C	-17 552	9 910	-7 642
Resultat före skatt		-13 922	10 010	-3 912
Skatt på årets resultat		-	-	-
ÅRETS RESULTAT		-13 922	10 010	-3 912
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-13 922	10 010	-3 912
Summa årets resultat		-13 922	10 010	-3 912
BALANSRÄKNING, (BR)		Koncernen & moderbolag enl tidigare rapportering	Effekt av rättelse	BR efter justering
2015-12-31 (kSEK)	Not			
Kortfristiga fordringar		159 323	-	159 323
Likvida medel		598	-	598
S:a omsättningstillg.		159 921	-	159 921
S:a tillgångar		159 921	-	159 921
Eget kapital	A-D	6 578	10 010	16 588
Långfristiga skulder	A-C	153 057	-9 910	143 147
Kortfristiga skulder	D	286	-100	186
S:a eget kapital & skulder		159 921	-	159 921

Förklaringar justeringar RR (kSEK)	2015-12-31
Not A. Periodisering av uppläggningskostnad obligationslån	6 583
Not B. Redovisad courtage obligationslån	1 946
Not C. Redovisad räntekostnad obligationslån	1 381
Not D. Redovisat tillskott moderbolag	100
Total	10 010

Förklaringar justeringar BR (kSEK)	2015-12-31
Not A. Periodisering av uppläggningskostnad obligationslån	6 583
Not B. Redovisad courtage obligationslån	1 946
Not C. Redovisad räntekostnad obligationslån	1 381
Not D. Redovisat tillskott moderbolag	100
Total	10 010

Förklaringar justeringar EK (kSEK)	2015-12-31
Not A. Periodisering av uppläggningskostnad obligationslån	6 583
Not B. Redovisad courtage obligationslån	1 946
Not C. Redovisad räntekostnad obligationslån	1 381
Not D. Redovisat tillskott moderbolag	100
Total	10 010

Stockholm den 27 april 2017

Peder Raneke
Styrelseordförande

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör

David Hansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2017

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och
koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 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 31 december 2016 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.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Förvaltningsfastigheter - värdering/existens av pågående fastighetsprojekt

Balansposten i koncernen uppgår till 284 mkr vilket utgör 80 % av balansomslutningen. Förvaltningsfastigheterna redovisas löpande till verkligt värde där värderingen baseras på bedömda marknadsvärden. Eftersom balansposten är väsentlig och värderingen baseras på antaganden om fastigheternas framtida kassaflöden har vi ansett detta vara ett särskilt betydelsefullt område. Information om förvaltningsfastigheterna lämnas i not 13.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av rutiner och kontroller gällande hanteringen av de pågående fastighetsprojekten. Granskning har även skett av redovisade anskaffningsvärden mot avtal samt av underlagen till gjorda värderingar.

Aktier i dotterbolag - värdering

Balansposten i moderbolaget uppgår till 215 mkr och utgör 67 % av balansomslutningen. Värderingen av aktierna är beroende av värderingen av de olika fastighetsprojekten som respektive dotterbolag innehar och som baseras på betydande antaganden om den framtida ekonomiska utvecklingen varför vi bedömt detta vara ett särskilt betydelsefullt område. Information om aktier i dotterbolag lämnas i not 14.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av underlagen till ledningens bedömning av dotterbolagets framtida utveckling. Granskning har även skett av ledningens ställningstaganden gällande förekomst av indikationer på att aktierna kan ha minskat i värde.

Villkorad köpeskilling

Balansposten i koncernen och moderbolaget uppgår till 24 mkr. Värderingen av den villkorade köpeskillingen är beroende av slutbesiktning godkänts för de olika projektbolagen.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av underlagen till beräkningen av den villkorade skulden.

Fortsatt finansiering

Koncernen är i en utvecklingsfas och är beroende av ytterligare finansiering för att kunna fortsätta sin verksamhet. Möjligheterna till finansiering är centralt för den fortsatta driften och för hur redovisningen ska upprättas och därför bedöms detta område vara ett särskilt betydelsefullt område i revisionen. Beskrivningen av ledningens bedömning av möjligheterna till fortsatt finansiering finns i årsredovisningen på sid 2, 3, 19 och i not 24.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av de underlag som ligger till grund för upprättad budget och likviditetsprognoser. Granskning har även skett av avtalade finansieringslösningar och av att det finns möjligheter att utnyttja dem.

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 på fel.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om hurvida 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 april 2017

Elizabeth Falk

Auktoriserad revisor