



PRESERVIA

Delårsrapport

Maj 2021 – Oktober 2021

PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT MAJ 2021 – OKTOBER 2021

JÄMFÖRELSETAL INOM PARENTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

MAJ 2021 – OKTOBER 2021

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -2,7 (-3,0) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till 0,5 (-7,8) MSEK
- Kassaflöde 0,01 (-1,7) MSEK
- Resultat per stamaktie 0,03 (-0,40) 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 HÄNDELSE UNDER PERIODEN MAJ 2021 – OKTOBER 2021

- Koncernen har inte haft några väsentliga händelser under perioden.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Koncernen har inte haft några väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

VD KOMMENTAR

Preservia Hyresfastigheter ABs projektportfölj består av två projekt i Bålsta.

BRF Stationslunden 1, den första etappen i vårt större projekt i Bålsta är klart och inflyttat per idag den 15.12.2021. För den andra etappen är inflyttningen planerad till slutet av Q1/2022. Då kommer projektbolaget, där Preservia äger 58%, få ett likviditetstillskott, och vår förhoppning är att projektbolaget kommer att kunna lämna en utdelning under 2022. Utdelningsbelopp och tidpunkt är avhängigt projektets kassaflöde, byggkreditivets villkor och framdriften av projektets hyresrättsdel. Byggnationen av samtliga hyresrätter pågår enligt plan. Uthyrningen av den första etappen påbörjas under Q1/2022, med planerad inflyttning from Q2/2022.

Intressebolaget Preservia Utvecklings fastighet i Bålsta har tyvärr fått utmaningar gällande detaljplaneringen. Håbo kommuns kommunstyrelse beslutade under hösten att inte förlänga planuppdraget. Vi utvärderar olika alternativ framåt, med ett eventuellt nytt planuppdrag, eller nyttja återköpsklausulen med säljaren.

Framåt kommer vi att fortsätta vårda och realisera värdet i Bålsta samt bevaka marknaden för nya projekt och affärsmöjligheter utifrån rådande premisser. För detta har vi anställt en analytiker som arbetar heltid med att identifiera affärsmöjligheter och ha löpande kontakt med marknaden.

Stockholm 15 december 2021

Topias Riuttamäki
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)

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

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

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 2021-05-01 – 2021-10-31

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -2,7 (-3,0) MSEK och består till största del av koncernens löpande driftskostnader. Resultatet efter skatt uppgick till 0,5 (-7,8) MSEK. Periodens positiva resultat består av resultat från andelar i intresseföretag.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2021-05-01 – 2021-10-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -3,4 (-2,7) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 6,0 (1,1) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 0,3 (3,9) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 21,7 (12,9) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till största del av koncerninterna skulder till moderbolag på 11,2 MSEK samt skulder till kreditinstitut på 10,0 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 0,4 (2,6) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 10,5 MSEK.

MEDARBETARE

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2021- OKT 2021	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2020- APR 2021
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-5	75	223
Summa intäkter	-5	75	223
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 491	-2 433	-3 476
Personalkostnader	-1 184	-636	-1 633
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-3 267	-3 267
Rörelseresultat	-2 680	-6 261	-8 153
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i intresseföretag	3 866	-1 304	-2 094
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-21
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-	-	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	28	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	-666	-282	-369
Resultat efter finansiella poster	520	-7 819	-10 589
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	520	-7 819	-10 589
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	520	-7 819	-10 589
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2021- OKT 2021	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2020- APR 2021
Periodens resultat	520	-7 819	-10 589
Periodens totalresultat	520	-7 819	-10 589

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2021-10-31	2020-10-31	2021-04-30
TILLGÅNGAR				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	2	96 234	93 158	92 368
Andra långfristiga fordringar		-	2	-
Fordringar hos koncernföretag		-	35	-
Summa anläggningstillgångar		96 234	93 195	92 368
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		264	3 880	270
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		40	-	40
Summa omsättningstillgångar		304	3 880	310
Likvida medel		6 034	1 113	5 967
SUMMA TILLGÅNGAR		102 572	98 188	98 645
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		80 524	82 774	80 004
Långfristiga skulder	3	21 695	12 863	16 195
Kortfristiga skulder		353	2 551	2 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 572	98 188	98 645

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	MAJ 2021- OKT 2021	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2020- APR 2021
Resultat före finansiella poster	-2 680	-6 261	-8 153
Resultat efter finansiella poster	520	-7 819	-10 589
Soliditet (%)	78,50%	84,30%	81,10%
Resultat per aktie, SEK	0,03	-0,40	-0,54
Antal aktier i tusental	19 683	19 683	19 683

*Resultat per aktie har justerats med preferensaktieägarnas rätt till utdelning.

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 2020-05-01	2 014	204 766	-118 115	88 666	24 664	113 329
Ägarförändringar i koncernen			1 928	1 928	-24 664	-22 736
Aktieägartillskott						-
Periodens resultat			-7 819	-7 819		-7 819
Eget kapital 2020-10-31	2 014	204 766	-124 006	82 774	-	82 774
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 2021-05-01	2 014	204 766	-126 776	80 004	-	80 004
Periodens resultat			520	520		520
Eget kapital 2021-10-31	2 014	204 766	-126 256	80 524	-	80 524

* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2021.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 35 kronor per preferensaktie serie A.

** Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2021.10.31. Vid bolagsstämman i Preservia Projekt Gävle AB den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning och är vid rapportens avlämnande pågående.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	MAJ 2021- OKT 2021	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2020- APR 2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-2 680	-6 260	-8 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	3 267	3 267
Erhållen ränta	-	20	46
Erlagd ränta	-736	-1	-302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 416	-2 974	-5 142
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	6	313	3 876
Förändring av leverantörsskulder	-37	-15	45
Förändring av kortfristiga skulder	14	11	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 433	-2 666	-1 161
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-	-	-52
Försäljning av koncernföretag	-	-31	-
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	-	35
Avyttring/minskning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-31	-14
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	5 000	1 000	7 732
Amortering lån	-1 500	-	-3 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 500	1 000	4 332
PERIODENS KASSAFLÖDE	67	-1 697	3 157
Likvida medel vid periodens början	5 967	2 810	2 810
Likvida medel vid periodens slut	6 034	1 113	5 967

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2021- OKT 2021	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2020- APR 2021
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-5	75	223
Summa intäkter	-5	75	223
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 490	-2 389	-3 377
Personalkostnader	-1 184	-636	-1 634
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-
Rörelseresultat	-2 679	-2 950	-4 788
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1 467
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	28	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	-666	-282	-369
Resultat efter finansiella poster	-3 346	-3 204	-6 577
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-3 346	-3 204	-6 577

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2021- OKT 2021	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2020- APR 2021
Periodens resultat	-3 346	-3 204	-6 577
Periodens totalresultat	-3 346	-3 204	-6 577

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2021-10-31	2020-10-31	2021-04-30
TILLGÅNGAR				
Andelar i koncernföretag	1	50	150	50
Fordringar hos koncernföretag		76 482	2 670	76 482
Andelar i intresseföretag	2	513	76 995	513
Summa Finansiella anläggningstillgångar		77 045	79 815	77 045
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		264	3 081	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	-	40
Summa omsättningstillgångar		304	3 081	310
Likvida medel		5 934	548	5 899
SUMMA TILLGÅNGAR		83 283	83 444	83 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		61 234	67 953	64 580
Långfristiga skulder	3	21 695	12 863	16 195
Kortfristiga skulder		354	2 628	2 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 283	83 444	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 2020-05-01	2 014	-	69 142	71 157	71 157
Utdelning preferensaktier					-
Periodens resultat			-3 204	-3 204	-3 204
Eget kapital 2020-10-31	2 014	-	65 939	67 953	67 953
Ingående 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 2021-05-01	2 014	-	62 566	64 580	64 580
Periodens resultat			-3 346	-3 346	-3 346
Eget kapital 2021-10-31	2 014	-	59 220	61 234	61 234

* Innehavare av preferensaktier serie A äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp och 10 kronor (10,00) årligen per preferensaktie ("Löpande preferens serie A"). Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning. Löpande preferensutdelning Serie A har inte utgått för perioden 2018.04.01–2021.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 35 kronor per preferensaktie serie A.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	MAJ 2021- OKT 2021	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2020- APR 2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-2 680	-2 950	-4 788
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Erhållen ränta	-	21	47
Erlagd ränta	-736	-1	-302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 416	-2 930	-5 043
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	6	-1 371	1 593
Förändring av leverantörsskulder	-37	-15	45
Förändring av kortfristiga skulder	-18	-12	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 465	-4 328	-3 446
Investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag	-	-	551
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	1 500	2 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 500	2 970
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	5 000	-	7 733
Amortering lån	-1 500	1 000	-3 734
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 500	1 000	3 999
PERIODENS KASSAFLÖDE	35	-1 828	3 523
Likvida medel vid periodens början	5 899	2 376	2 376
Likvida medel vid periodens slut	5 934	548	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. Numera klassificeras SP Group Bostad Bålsta AB som intressebolag då bedömning har gjorts att bestämmande inflytande inte längre föreligger i Preservia-koncernen. Därmed konsolideras inte undergruppen SP Group Bostad Bålsta AB i denna eller kommande rapporter. Det koncernmässiga värdet av intresseandelen tas in i Preservias koncernredovisning. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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

Goodwill

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

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

Intresseföretag

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

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter IAS 17 *Leasingavtal* och relaterade tolkningar och skall tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Den nya standarden innebär att samtliga leasingavtal för leasagare, både operationella och finansiella leasingavtal, skall redovisas i balansräkningen som anläggningstillgång och motsvarande 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 förvärvarmark, 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	Bokfört värde	Bokfört värde
				2021-10-31	2020-10-31	2021-04-30
Preservia Projekt Gävle AB	100%	98%	500 000	0	0	0
Preservia Bygg AB	100%	100%	1 000	-	50	-
Preservia Bålsta Holding AB	100%	100%	500	50	50	50
Preservia Hälsövägen AB	100%	100%	500	-	50	-
				50	150	50

Not 2 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Bokfört värde	Bokfört värde
				2021-10-31	2020-10-31	2021-04-30
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	95 736	92 641	91 873
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	498	517	495
				96 234	93 158	92 368

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Bokfört värde	Bokfört värde
				2021-10-31	2020-10-31	2021-04-30
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	-	76 482	-
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	513	513	513
				513	76 995	513

Not 3 Långfristiga skulder

KONCERN	2021-10-31	2020-10-31	2021-04-30
Beräknad tilläggsköpeskilling	-	8 500	-
Skulder till kreditinstitut	10 000	-	5 000
Skulder till koncernföretag	11 195	4 363	11 195
Övriga långfristiga skulder	500	-	-
	21 695	12 863	16 195

MODERBOLAG	2021-10-31	2020-10-31	2021-04-30
Beräknad tilläggsköpeskilling	-	8 500	-
Skulder till kreditinstitut	10 000	-	5 000
Skulder till koncernföretag	11 195	4 363	11 195
Övriga långfristiga skulder	500	-	-
	21 695	12 863	16 195

Not 4 Transaktioner med närstående

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

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

Denna rapport 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 december 2021

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
Org.nr 559001-3875
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för perioden 2021-11-01 – 2022-04-30
Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30
Delårsrapport för perioden 2022-05-01 – 2022-10-31

15 juni 2022
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 december 2021 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Hyresfastigheter AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm