

PRESERVIA HOLDING AB

INBJUDAN TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER

TECKNINGSTID 8 JANUARI 2020 – 29 JANUARI 2020

Giltighetstiden för Prospektet löper ut efter 12 månader från datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Viktig information

Motiv

Detta förevarande prospekt ("Prospektet") har upprättats av styrelsen i Preservia Holding AB (publ) med anledning av en förestående nyemission.

Definitioner

I Prospektet gäller följande definitioner om inget annat anges: "Preservia Holding", "Koncernen" eller "Bolaget", avser Preservia Holding AB (publ), med organisationsnummer 559206-5972. Med "Preservia Hyresfastigheter" avses Preservia Hyresfastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559001-3875. Med "Eminova" avses Eminova Fondkommission AB, med organisationsnummer 556889-7887. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074. Med "Intertrust" eller "Agent" avses Intertrust (Sweden) AB, med organisationsnummer 556625-5476. Med "Hellström" avses Hellström Advokatbyrå KB, med organisationsnummer 969683-3400. Med "Obligation", "Obligationslånet" eller "Obligationen" avses obligationslån om 150 MSEK med utgivningsdag den 15 april 2015 med interim-ISIN SE0013233558 (tidigare ISIN: SE0006887782). Definitionen omfattar även obligationslån om 81 MSEK med utgivningsdag den 3 mars 2016 med interim-ISIN SE0013233566 (tidigare ISIN: SE0008014088). Med "Obligationsinnehavare", "Tekningsberättigad" eller "Fördringshavare" avses den person som är registrerad på ett VP-konto som registrerad ägare eller förvaltare avseende en Obligation från tid till annan. Med "Erbjudandet" avses förevarande erbjudande om att kvittningsvis förvärva preferensaktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.

Upprättande, godkännande och registrering av detta Prospekt

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta. Eminova är emissionsinstitut till Bolaget med anledning av förestående transaktion och Hellström har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Då samtliga uppgifter i dokumentet härrör från Bolaget friskriver sig Eminova och Hellström från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt.

Tvist

Tvist som uppkommer med anledning av innehållet i detta Prospekt och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta Prospekt inklusive till dokumentet hörande handlingar.

Distributionsområden

Erbjudande att förvärva aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta Prospekt riktar sig inte till aktieägare eller andra investerare med hemvist i USA, Kanada, Australien, Nya Zeeland, Singapore, Hongkong, Japan eller Sydafrika, eller i något annat land där deltagande i emissionen skulle förutsätta ytterligare erbjudandehandlingar eller Prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt, eller eljest strida mot regler i sådant land.

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Preservia Holding har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA eller någon provinslag i Kanada. Därför får inga teckningsrätter, betalda

tecknade aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Preservia Holding överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

Marknadsinformation och framåtblickande syftningar

I detta Prospekt förekommer viss historisk marknadsinformation. Bolaget har återgivit tredjepartsinformation korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till, och kan utvärdera av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i dokumentet inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget. Information i detta Prospekt som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av dokumentet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i detta Prospekt avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått.

Tillgänglighet

Föreliggande Prospekt och de handlingar som införlivats genom hänvisning kommer under dokumentets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: <http://investor.preservia.se/>. Informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta Prospekt skall läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning. De handlingar som införlivas genom hänvisning är Bolagets reviderade periodrapport för perioden 15 maj 2019 till den 31 juli 2019, sidorna 3-6. Delar av Preservia Hyresfastigheters reviderade årsredovisningar för perioderna 1 januari 2016 till den 31 december 2016 (sidorna 4-18), 1 januari 2017 till den 31 december 2017, (sidorna 4-18), 1 januari 2018 till den 30 april 2019 (sidorna 5-14) och icke-reviderad delårsrapport för perioden 1 maj 2019 till 31 oktober 2019 (sidorna 3-4, 6-9, exklusive nyckeltalen på sidan 7), införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör en del av Prospektet.

Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Bolagets webbplats: <http://investor.preservia.se/preservia-holding/> och <http://investor.preservia.se/>. Mindre differenser föranledda av avrundningar förekommer i vissa delar av de finansiella uppställningarna.

Revisorsgranskning

Utöver vad som framgår ovan avseende historisk finansiell information som införlivats genom hänvisning har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Risikfaktorer	13
Inbjudan till teckning av preferensaktier i Preservia Holding AB (publ)	20
VD har ordet	24
Villkor och anvisningar	25
Verksamhetsbeskrivning.....	28
Marknadsöversikt	35
Finansiell information i sammandrag	38
Annan finansiell information	44
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	62
Aktiekapital och ägarförhållanden	68
Legala frågor och övrig information	72
Bolagsordning	75
Kontaktinformation	77

Sammanfattning

Inledning och varningar

Namn och ISIN-kod	Erbjudandet avser aktier i Preservia Holding AB (publ) med ISIN-kod SE0013486099. Aktiens kortnamn är PHOL PREF.
Identitet, adress och LEI-kod	Preservia Holding AB (publ) med organisationsnummer 559206-5972 och LEI-kod 549300UV0KNQKDVKG52. Adress: Vasagatan 7, 111 20 Stockholm Telefon: 0730-69 82 66 E-post: topias@preservia.se
Uppgifter om behörig myndighet som godkänt Prospektet	Finansinspektionen Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm Telefonnummer: +46(0)8-408 980 00 www.fi.se
Datum för godkännande av Prospektet	Den 7 januari 2020.
Varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet och varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i ett prospekt kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige med säte i Stockholms kommun. Associationsformen regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och bolaget har LEI-kod 549300UV0KNQKDVKG52.
Emittentens huvudsakliga verksamhet	Bolaget registrerades hos Bolagsverket 22 maj 2019. Verksamhet har ännu inte bedrivits. Bolaget avser att bedriva förvaltning av fastighetsbolag, förvaltning av lös och fast egendom samt därmed

	förenlig verksamhet. Bolaget avser att investera och utveckla bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkter genereras genom utveckling och försäljning av projekten i dotterbolagen som äger fastigheterna, och i förekommande fall genom förvaltningsfastigheter. Bolagets fokus ska ligga på nyproducerade hyresrättsfastigheter i storstäder och tillväxtorter.															
Större aktieägare	Nedan återges sammanfattning av Bolagets aktiebok per den 8 november 2019. Antalet aktieägare uppgick den 8 november 2019 till stycken. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget per dagen för Prospektets utgivande. Per dagen för detta Prospekt är aktieägarna i Bolaget CapReef AB och DH Holding AB som tillsammans innehar 100 % procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. <table><tr><th>Namn</th><th>Antal aktier</th><th>Andel av kapital och röster</th></tr><tr><td>CapReef AB</td><td>750 000</td><td>50 %</td></tr><tr><td>DH Holding AB</td><td>750 000</td><td>50 %</td></tr><tr><td colspan="3"> </td></tr><tr><td>Totalt</td><td>1 500 000</td><td>100 %</td></tr></table>	Namn	Antal aktier	Andel av kapital och röster	CapReef AB	750 000	50 %	DH Holding AB	750 000	50 %				Totalt	1 500 000	100 %
Namn	Antal aktier	Andel av kapital och röster														
CapReef AB	750 000	50 %														
DH Holding AB	750 000	50 %														
Totalt	1 500 000	100 %														
Emittentens viktigaste ledande befattningshavare	Bolagets verkställande direktör är sedan den 12 augusti 2019 Topias Riuttamäki och Bolagets IR-chef är sedan den 12 augusti 2019 David Madeling.															
Emittentens revisor	Bolagets revisor är Grant Thornton Sweden AB, org. nr 556356-9382 med Elizabeth Falk som huvudansvarig revisor. Elizabeth Falk är auktoriserad och medlem av FAR SRS. Adress: Grant Thornton Sweden AB, Sveavägen 20, 103 94 Stockholm															

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckelinformation för emittenten	Verksamhet har ännu inte bedrivits. <i>Bolagets resultaträkning i sammandrag</i> <table> <tr> <th><i>TSEK</i></th><th>Period 2019-05-15 - 2019-07-31 (Reviderad)</th></tr> <tr> <td>Totala intäkter</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Nettoresultat</td><td>-</td></tr> </table> <i>Bolagets balansräkning i sammandrag</i> <table> <tr> <th><i>TSEK</i></th><th>Period 2019-05-15 – 2019-07-31 (Reviderad)</th></tr> <tr> <td>Totala tillgångar</td><td>500</td></tr> <tr> <td>Eget kapital</td><td>500</td></tr> </table>	<i>TSEK</i>	Period 2019-05-15 - 2019-07-31 (Reviderad)	Totala intäkter	-	Rörelseresultat	-	Nettoresultat	-	<i>TSEK</i>	Period 2019-05-15 – 2019-07-31 (Reviderad)	Totala tillgångar	500	Eget kapital	500
<i>TSEK</i>	Period 2019-05-15 - 2019-07-31 (Reviderad)														
Totala intäkter	-														
Rörelseresultat	-														
Nettoresultat	-														
<i>TSEK</i>	Period 2019-05-15 – 2019-07-31 (Reviderad)														
Totala tillgångar	500														
Eget kapital	500														

	Bolagets kassaflödesanalys i sammandrag <table border="1"> <tr> <td data-bbox="501 230 1008 338">TSEK</td><td data-bbox="1008 230 1347 338">Period 2019-05-15 – 2019-07-31 (Reviderad)</td></tr> <tr> <td data-bbox="501 338 1008 376">Kassaflöde från löpande verksamheten</td><td data-bbox="1008 338 1347 376">-</td></tr> <tr> <td data-bbox="501 376 1008 450">Kassaflöde från investeringsverksamheten</td><td data-bbox="1008 376 1347 450">-</td></tr> <tr> <td data-bbox="501 450 1008 524">Kassaflöde från finansieringsverksamheten</td><td data-bbox="1008 450 1347 524">500</td></tr> </table>	TSEK	Period 2019-05-15 – 2019-07-31 (Reviderad)	Kassaflöde från löpande verksamheten	-	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500
TSEK	Period 2019-05-15 – 2019-07-31 (Reviderad)								
Kassaflöde från löpande verksamheten	-								
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-								
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500								
Proformaredovisning	Bolagets ägare CapReef AB och DH Trading AB har den 19 september 2019 sålt sina aktier i Preservia Fastigheter till Bolaget. Därmed har Bolaget blivit den nya koncernmodern i Preservia-koncernen. Därefter har Bolaget den 25 september 2019 övertagit dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter AB:s obligationsskuld om 152 574 674 kronor. Denna obligationsskuld konverteras till preferensaktier när detta Prospekt blir godkänt. Den 26 september 2019 har Bolaget överlåtit sin fordran om 152 574 674 kronor på Preservia Hyresfastigheter till Preservia Fastigheter, för att slutligen den 3 oktober 2019 ha tecknat preferensaktier i dotterbolaget Preservia Fastigheter, för att kvitta sin skuld om 152 574 674 kronor på Preservia Fastigheter. Syftet med en proformaredovisning är att på ett illustrativt sätt visa ekonomisk information och finansiell ställning ur ett hypotetiskt perspektiv för det fall vissa förutsättningar inte skulle vara uppfyllda vid en viss given tidpunkt. Alla ovan händelser beskrivna ovan har de facto inträffat och den enda framtida aktuella händelsen som inte har inträffat är emissionen som detta Prospektet avser. Proformaredovisning för Bolaget har inte upprättats per den 31 juli 2019 med följande motivering. En proformabalansräkning per den 31 juli 2019 har inte upprättats, eftersom det endast finns eget kapital i Bolaget, vilket inte ger en rättvisande bild för en investerare. En proformaresultaträkning per den 31 juli 2019 har inte upprättats, eftersom den enbart skulle inkludera några månader (15 maj 2019 – 31 juli 2019) och därmed inte ge en investerare en rättvisande bild.								

Finansiell nyckelinformation för Preservia Hyresfastigheter

Finansiell
nyckelinformation
för Preservia
Hyresfastigheter

Nedan presenterad finansiell information är hämtad från Preservia Hyresfastigheters reviderade årsredovisningar för åren 2016 (period 2016-01-01 – 2016-12-31), 2017 (period 2017-01-01 – 2017-12-31), 2018* (period 2018-01-01 – 2019-04-30) och icke-reviderad delårsrapport (period 2019-05-01 – 2019-10-31).

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30. Detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

Kolumnen längst till höger i tabellerna nedan med rubrik "jämförelseperiod" avser jämförelsetal för föregående år för perioden 2018-01-01 – 2018-06-30.

Preservia Hyresfastigheters resultaträkning i sammandrag

TSEK	Helår 2018*	Helår 2017	Helår 2016	Delårsrapport 2019-05-01 – 2019-10-31	Jämförelse- period* 2018-01-01 – 2018-06-30
	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad
Totala intäkter	1 072	1 905	40	-	1 072
Rörelseresultat	-23 274	-20 573	-3 184	-3 492	-765
Nettoresultat	-84 289	-32 598	-5 233	-3 180	-12 220
Resultat per aktie (anges i SEK)	-16,86	-6,52	-1,05	-0,09	-2,44

Preservia Hyresfastigheters balansräkning i sammandrag

TSEK	Helår 2018*	Helår 2017	Helår 2016	Delårsrapport per 2019-10-31	Jämförelse- period* per 2018-06-30
	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad
Totala tillgångar	232 014	386 719	353 011	130 431	248 666
Totalt eget kapital	-17 462	20 813	27 007	120 147	21 950

Preservia Hyresfastigheters kassaflödesanalys i sammandrag					
TSEK	Helår 2018*	Helår 2017	Helår 2016	Delårsrapport 2019-05-01 – 2019-10-31	Jämförelse- period* 2018-01-01 – 2018-06-30
	Reviderad	Reviderad	Reviderad	Ej reviderad	Ej reviderad
Löpande verksamheten	-14 766	-13 517	-8 058	-9 496	92 042
Investeringsverksamheten	57 409	-129 677	-53 440	-5 101	-66 141
Finansieringsverksamheten	- 25 990	148 288	61 297	161	-29 899

Specifika nyckelrisker för emittenten

Beroende av nyckelpersoner och ledande befattningshavare	Bolaget och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget skulle det kunna leda till förseningar eller avbrott i Bolagets verksamhet och fortsatta projektutveckling.
Konkurrens	Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. En ökad konkurrens skulle potentiellt kunna förändra förutsättningarna för Koncernens expansion samt leda till ökad prispress, minskade vinstmarginaler, ökade kostnader och/eller ökade utgifter för marknadsföring och försäljning.
Kommersiell risk	Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastighetsbolag som investerar och utvecklar bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkter genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom förvaltningsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av 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 samt 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. En minskad efterfrågan av bostäder på de geografiska orter som Bolaget avser verka kan leda till att Bolaget letar

	sig till andra, för Bolaget, mer okända orter. Bolaget avser verka på orter där bostadsbristen är hög.
Finansieringsrisk	Avser risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader, vilket i sin tur kan medföra att Koncernen kan behöva ytterligare kapitallånskott. Det finns en risk för att sådant kapitallånskott inte kan anskaffas överhuvudtaget eller att det inte kan ske på fördelaktiga villkor.
Likviditetsrisk	Bolagets betalningsåtaganden kopplat till utveckling av förvärvade fastigheter, investeringar i och drift av framtida investeringar samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det medföra att potentiella attraktiva investeringar går förlorade då de nödvändiga likviderna för att säkra affären inte finns vid investeringstillfället. Bolaget är beroende av framtida goda investeringar för att kunna uppfylla sina framtida betalningsåtaganden.
Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker	Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Generellt vid sådana förvärv förekommer exempelvis osäkerhet beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av förvärv eller ökade eller oförutsedda kostnader för transaktionerna. Vid avyttring av hyresrättsfastigheter föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder samt att olika krav kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på den försälda hyresrättsfastigheten.
Kreditrisk	Koncernens kredit- och motpartsrisk består av exponeringar gentemot kommersiella motparter. Denna risk avser förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser.
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 dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Häribland ingår plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, vilka har stor inverkan på Bolagets verksamhet, liksom på 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 byggrätter i enlighet därmed, föreligger risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Skulle denna risk realiseras kan det medföra förseningar och fördröjningar av projekten vilket leder till ökade svårigheter att genomföra projekten.
Twister	Bolaget kan komma att bli inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan sådana tvister störa den normala verksamheten, röra stora belopp och medföra betydande kostnader. Vidare kan utgången av komplicerade tvister vara svår att förutse.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperstyp, kategori och ISIN	Erbjudandet avser preferensaktier i Preservia Holding AB (publ) med ISIN-kod: SE0013486099. Aktiens kortnamn är PHOL PREF.
Värdepapperens valuta, nominella värde och antal	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK). Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets aktiekapital till 500 000 SEK fördelat på 1 500 000 aktier, innebärandes ett kvotvärde per aktie om 0,33 SEK. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Bolaget har i dagsläget inte emitterat värdepapper tidigare. Genom Erbjudandet kan högst 500 000 nya aktier tillkomma.
Rättigheter sammanhängande med värdepapperen	Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två aktieslag; stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst medan varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till utdelningsbara medel uppgående till 152 574 674 kronor. De erbjudna preferensaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket.
Värdepapperens relativa senioritet i Emittentens kapitalstruktur	Om Bolaget likvideras ska Bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning: 1. Preferensaktier uppgående till total volym om 152 574 674 kronor 2. Stamaktier
Aktiernas överlåtbarhet	Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.
Utdelningspolicy	Bolaget har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Handelsplats	Efter genomförd emission kommer Bolaget att ansöka om notering av preferensaktien vid NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats. Ansökan har ännu ej inlämnats.
--------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Risker kopplade till noteringskraven för Bolagets aktie	Bolaget avser notera preferensaktien vid NGM Nordic MTF eller annan lämplig marknadsplats. Vid tidpunkten för upprättandet av Prospektet har Bolaget inte ingivit ansökan om sådan notering. Risk föreligger att Bolagets noteringsansökan avslås. Aktierna kan även komma att avnoteras för det fall Bolaget framlades inte lever upp till börsregler. Detta skulle medföra en potentiell ekonomisk förlust för investerarna, vilket i sin tur skulle ha en följd effekt bestående av att dessa
---	--

	investerare inte skulle vara intresserade av att finansiera Bolagets framtida kapitalbehov.
Aktieägare med betydande inflytande	Huvudägarnas intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och huvudägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse.
Framtida utdelning	Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till preferensaktier har därmed begränsat inflytande på bolagsstämma, eftersom varje preferensaktie berättigar till 1/10 röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till 1/1 röst. Om samtliga preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de tillsammans endast motsvara en mindre andel av rösterna i Bolaget. Det finns en risk att utdelning inte kommer att lämnas i framtiden och så länge ingen utdelning lämnas kommer en investerares avkastning enbart vara beroende av aktiens framtida kursutveckling.

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Villkor och tidsplan	Vid extra bolagsstämma i Preservia Holding den 23 oktober 2019 beslutades att emittera högst 500 000 preferensaktier till ett teckningspris om 305,15 kronor i syfte att tillförsäkra Innehavarna av Obligationer i Bolaget återbetalning av deras investeringar. Rätt att teckna de nya aktierna ska med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt tillkomma innehavare av Bolagets obligationer interimis-ISIN SE0013233558 (tidigare ISIN: SE0006887782) och interimis-ISIN SE0013233566 (tidigare ISIN: SE0008014088), ("Obligationerna"), som finns införda i det av Euroclear Sweden AB förda registret över innehavare av Obligationerna vid en avstämningsdag som fastställs efter Finansinspektionens godkännande av Prospektet. Skälen till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är en överenskommelse mellan aktieägarna. Vid full anslutning i emissionen ska totalt 152 574 674 kronor erläggas genom kvittning av fordran. Grunden för teckningskursen är värdet på fordran som kvittas genom nyemission. Kvittningen sker pro rata i förhållande till Fordringshavarnas obligationsfordran på Preservia Holding AB till preferensaktier. Teckning av aktierna beräknas ske under tiden från och med den 8 januari 2020 till och med den 29 januari 2020. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger även rätt att avsluta teckningstiden i förtid för det fall emissionen fulltecknas. Betalning för de tecknade aktierna ska ske i samband med teckningen genom undertecknande av teckningslistan. Intertrust Sweden AB i egenskap av agent för fordringshavarna kommer att teckna emissionen.
----------------------	--

	Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning. Preferensaktierna ger förtur till utdelning av ett belopp om 152 574 674 kronor (motsvarande fordran som kvittas), före Bolagets stamaktieägare. De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket. Utspädningseffekten för de aktieägare som väljer att inte delta i nyemissionen uppgår således till 25 procent av kapitalet. Preferensaktierna ges ut enligt svensk lagstiftning och är fritt överlåtbara. Vid fordringshavarmöte den 26 juni 2019 befullmäktigades Intertrust att teckna aktierna för Obligationsinnehavarnas räkning. Under förutsättning att nyemissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 300 000 kronor. Kostnaderna avser arvode och avgifter till Hellström, Eminova, Nordic Growth Market (börsen) och övriga juridiska tjänster.
--	--

Varför upprättas detta prospekt?

Användning och uppskattning av medel	Bolaget är moderbolag i Preservia-koncernen ("Koncernen"). Preservia Holdings dotterdotterbolag, Preservia Hyresfastigheter, bildades under våren 2015 med fokus på att utveckla och uppföra små, välplanerade hyresrätter av hög kvalitet, på platser där bostadsbristen är som störst och med god direktavkastning. Sedan starten 2015 har syftet med Koncernen varit att nära samarbeta med fastighetsutvecklaren Concent. Den ursprungliga affärsplanen för Preservia Hyresfastigheter var att förvärva projekten i Bålsta, Gävle och Huddinge. Fastighetsutvecklaren Concent skulle utveckla projekten och Preservia Hyresfastigheter skulle finansiera utvecklingen samt betala en slutköpeskilling till Concent vid färdigställande av respektive projekt. Concent's åtagande var att leverera en nyckelfärdig, fullt uthyrd fastighet till ett visst pris inom en viss tidsplan. Som ett led i uppgörelsen har två bolag inom Koncernen emitterat Obligationerna. Under 2017 stod det klart för Koncernen att Concent inte kunde fullfölja sina åtaganden och bolag inom Koncernen fick ta över även projektansvaret för de tre projekten. Övertagandet ledde till att det var omöjligt att fortsätta driva verksamheten vidare med då gällande villkor för att kunna realisera den värdepotential som finns i projekten. Preservia Hyresfastigheter och agenten Intertrust kallade därför till ett skriftligt beslutsförfarande, vilket avhölls den 28 juni 2018 där
--------------------------------------	---

	Fordringshavarna beslutade att dels medge ett gäldenärsbyte så att Preservia Hyresfastigheter blev ensam gäldenär avseende Obligationerna samt medge en framtida kvittning av fordringar inom Koncernen uppgående till ett totalt belopp om maximalt 75 000 000 SEK jämte upplupen ränta per den 28 juni 2018 att pro rata i förhållande till obligationsfordran kvittas till aktier i Preservia Hyresfastigheter. Förslaget accepterades av Fordringshavarna och beslut om kvittningsemission fattades på extra bolagsstämma den 29 april 2019 innebärande att kvittning av fordringar motsvarande 73 415 705 SEK för vilket belopp Fordringshavarna erhöll 14 683 141 aktier som likvid. Som ovan angivits har Preservia Hyresfastigheter efter det att det skriftliga beslutsförfarandet avhölls tvingats skriva ned värdet på aktier i dotterbolag i vilka utvecklingsprojekt bedrivits. Nedskrivningsbehovet har uppgått till ca 40,8 MSEK vilket innebär att Bolagets egna kapital kom att understiga hälften av det registrerade aktiekapitalet. Preservia Hyresfastigheter avhöll den 6 mars 2019 kontrollbalansräkningsstämma 1 varvid beslut fattades att driva verksamheten vidare. För att kunna säkerställa en långsiktig överlevnad inom Koncernen avlämnades därför ett nytt förslag genom nytt fordringshavarmöte om förändring av villkoren för Obligationerna innebärande att Fordringshavarna dels skulle medge en överlåtelse av Preservia Hyresfastigheters skuld till Fordringshavarna om 101 760 688 SEK från Preservia Hyresfastigheter till Bolaget fördelat pro rata efter obligationsinnehav och dels en kvittning av fordran till aktier med preferens till utdelning i Bolaget. Den 26 juni 2019 stod det efter omröstningen klart att Fordringshavarna accepterade följande: • att Preservia Hyresfastigheter överlåter samtliga skyldigheter under villkoren för Obligationen till Bolaget, som blir ny gäldenär. • att Bolaget får genomföra en kvittning av Fordringshavarnas obligationsfordran till preferensaktier i Bolaget och att dessa aktier har preferens till den vinst som uppstår i projektet i Bålsta samt andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva, upp till ett sammanlagt belopp om 157 055 215 SEK. • att Bolaget erhåller en aktie med preferens till framtida vinster i projektet i Bålsta och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva upp till 157 055 215 SEK, i syfte att
--	--

	säkerställa att utdelningen av vinsten i projektet i Bålsta kommer aktieägarna i Bolaget till godo. På lång sikt räknar Koncernen med att Bolaget ska kunna generera utdelningsbara vinster, vilket Koncernen i så fall önskar ska komma Fordringshavarna tillhanda. Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt i förhållande till Bolagets behov av rörelsekapital under den närmaste tolv månadersperioden.
Intressekonflikter	Det föreligger inga privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot, finansiell rådgivare eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets, och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är inblandade i Erbjudandet som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Bolaget.

Riskfaktorer

Detta avsnitt innehåller information om riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet. Vid en bedömning av Bolagets framtida utveckling är det av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Bedömningen av varje riskfaktors vikt baseras på sannolikheten att den uppstår och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som nedan nämns begränsade till risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och som är väsentliga för att fatta ett informerat investeringsbeslut.

Samtliga identifierade risker nedan sammanhänger med Koncernens övriga bolag, främst dotterdotterbolaget Preservia Hyresfastigheter. Preservia Holding investerar och utvecklar bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkter genereras genom utveckling och försäljning av projekten i dotterbolagen som äger fastigheterna. Bolagets ställning är på grund härav beroende av utvecklingen och händelser hänförliga till de övriga bolagen i Koncernen.

Risker relaterade till branschen och verksamheten

Beroende av nyckelpersoner, ledande befattningshavare, övrig personal och operationell risk

Bolaget och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget skulle det kunna leda till förseningar eller avbrott i Bolagets verksamhet och fortsatta projektutveckling. Operationell risk definieras som risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att uppnå operationell säkerhet. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om Bolagets administrativa säkerhet eller kontroll skulle brista.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Hög

Konkurrens

Preservia Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia Holding 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 erbjuder till marknaden. En ökad konkurrens skulle potentiellt kunna förändra förutsättningarna för Koncernens expansion samt leda till ökad prispress, minskade vinstmarginaler, ökade kostnader och/eller ökade utgifter för marknadsföring och försäljning.

I samband med avmattningen på bostadsrättsmarknaden har fler bostadsutvecklare riktat in sig på segmentet för hyresrätter, d.v.s. segmentet där Bolaget verkar i. De pressade avkastningskraven samt Boverkets investeringsstöd gör utvecklingen av hyresrätter ännu mer attraktiv och det är sannolikt att konkurrensen inom segmentet kommer att öka i framtiden. Denna konkurrens kan ha följd effekter när det gäller bl.a. upphandling av byggentreprenad, där konkurrensen för de bästa aktörernas produktionskapacitet ökar.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Hög

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att investera och utveckla bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkter genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom förvaltningsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av fastighetsutveckling föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter eller byggrätter 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 samt driftsavtal.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Hög

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. En minskad efterfrågan av bostäder på de geografiska orter som Bolaget avser verka kan leda till att Bolaget letar sig till andra, för Bolaget, mer okända orter. Bolaget avser verka på orter där bostadsbristen är hög.

Bolagets fokus ligger främst i Sverige, samt orter där Bolaget har etablerade kontakter med både privata och kommunala markägare. Dessutom försöker Bolaget att etablera kontakter med köpare i egenskap av lokala fastighetsägare på för Bolaget intressanta orter. I och med att Bolagets kontaktnät är begränsat när det gäller svenska kommuner, skulle t.ex. ett politiskt skifte, ökad omsättning av kommunala nyckelpersoner eller etablering av en större, mer kapitalstark, konkurrent på orten leda till att tillgång till mark försämras avsevärt för Bolaget. Konsekvensen av detta skulle bli att Bolaget får svårt att hitta nya projekt och generera intäkter.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Medel

Finansiella risker

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat genom lån från externa långgivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och utveckling av bostadsfastigheter 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. Koncernen har historiskt sett redovisat förluster och den fortsatta driften av verksamheten kan medföra att Koncernen kan behöva ytterligare kapitaltillskott fram tills dess att verksamheten når break-even med ett positivt resultat och kassaflöde. Det finns en risk för att sådant kapitaltillskott inte kan anskaffas överhuvudtaget eller att det inte kan ske på fördelaktiga villkor.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Hög

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till utveckling av förvärvade fastigheter, investeringar i och drift av framtida investeringar samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det medföra att potentiella attraktiva investeringar går förlorade då de nödvändiga likviderna för att säkra affären inte finns vid investeringstillfället. Bolaget är beroende av framtida goda investeringar för att kunna uppfylla sina framtida betalningsåtaganden.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Hög

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Generellt vid sådana förvärv förekommer exempelvis osäkerhet beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av förvärv eller ökade eller oförutsedda kostnader för transaktionerna. Vid avyttring av hyresrättsfastigheter föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder samt att olika krav kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på den försålda hyresrättsfastigheten.

Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade hyresfastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att förvärv försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vid såväl förvärv av hyresrättsfastigheter, som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan det komma att medföra

förseningar av planerade förvärv, eller ökade kostnader för förvärv och förvaltning av Bolagets fastigheter. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna få till följd att ett projekt som vid start uppfyllde Bolagets investeringskriterier om en sund vinstmarginal, försvinner och istället utvecklar sig till ett förlustprojekt.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Medel

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. Om Bolagets motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget kan det medföra oförutsedda kostnader för Bolaget, som i sin tur kan fördyra projekt och minska eller radera ut projektmarginalen.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Hög

Legala risker

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 dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Häribland ingår plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, vilka har stor inverkan på Bolagets verksamhet, liksom på 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 bygggrätter i enlighet därmed, föreligger risk 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 fastigheter ska kunna användas som avsett 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 nivå och på tjänstemannanivå. Det finns risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett 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. Skulle någon av ovan riskerna realiseras kan det medföra förseningar och fördyrningar av projekten vilket leder till ökade svårigheter att genomföra projekten.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Medel

Tvister

Bolaget kan komma att bli inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan sådana tvister störa den normala verksamheten, röra stora belopp och medföra betydande kostnader. Vidare kan utgången av komplicerade tvister vara svår att förutse.

Några av Bolagets viktigaste samarbetspartners är fastighetsägare, d.v.s. köpare av Bolagets projekt. Tvist kan uppstå utifrån uppdraget att utveckla en fastighet utifrån ett uppdragsavtal, där bl.a. ansvarsfördelningen för vissa delar av projektet kan vara otydlig och därmed leda till tvister. Andra viktiga samarbetspartners är byggtreprenörer, där tvister kan uppstå utifrån tolkning av entreprenadavtal. Det kan exempelvis gälla nivån av kvalitet för bygget, noggrannhet kring specificeringen av materialval eller ansvaret för delar av byggnationen.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Hög

Risker relaterade till preferensaktien och Erbjudandet

Risker kopplade till noteringskraven för Bolagets aktie

Bolaget avser notera preferensaktien vid NGM Nordic MTF eller annan lämplig marknadsplats. Vid tidpunkten för upprättandet av Prospektet har Bolaget inte ingivit ansökan om sådan notering. Risk föreligger att Bolagets noteringsansökan avslås.

Aktierna kan även komma att avnoteras för det fall Bolaget framledes inte lever upp till börsregler.

Skulle den planerade noteringen inte bli av kan Bolaget förstöra sin relation med sina investerare, som kräver att aktien ska vara noterad i och med att majoriteten av investerarna äger aktierna via en kapitalförsäkring, en pensionsförsäkring eller ett investeringssparkonto, som inte tillåter innehav av onoterade aktier. Detta skulle medföra en potentiell ekonomisk förlust för investerarna, vilket i sin tur skulle ha en följd effekt bestående av att dessa investerare inte skulle vara intresserade av att finansiera Bolagets framtida kapitalbehov.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Låg

Ägare med betydande inflytande, kontrollägarskifte m.m.

För närvarande äger DH Trading AB och CapReef AB samtliga utestående stamaktier i Bolaget fördelat 50/50 mellan ägarna, och har därmed ett absolut inflytande över Bolaget före Erbjudandet. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer därmed DH Trading och CapReef ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapitalökningar och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att preferensaktieägarnas möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad eftersom preferensaktierna endast berättigar till en tiondels röst

per aktie. Det finns en risk att DH Trading och CapReef kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för preferensaktieägarna eller på ett sätt som är i strid mot deras intressen.

Om DH Trading och CapReef skulle minska sitt aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets attraktionskraft till att få nya affärer.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Låg

Framtida utdelning på preferensaktierna

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till preferensaktier har därmed begränsat inflytande på bolagsstämman, eftersom varje preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en (1/1) röst. Om samtliga preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de tillsammans endast motsvara en mindre andel av rösterna i Bolaget. Stamaktieägaren har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämman kommer att besluta om utdelning på preferensaktierna.

Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Framtida utdelningar och storleken på likviden är således i hög utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat.

Det finns många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning jämte ränta. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut, till viss del, eller inte alls kan kompenseras i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen i händelse av eventuell upplösning av Bolaget.

SANNOLIKHET FÖR ATT RISKEN INFALLER: Medel

Inbjudan till teckning av preferensaktier i Preservia Holding AB (publ)

Vid extra bolagsstämma i Preservia Holding den 23 oktober 2019 beslutades att genomföra en nyemission av högst 500 000 preferensaktier, utan företräde för befintliga aktieägare. Det föreligger ingen indelning i trancher eller andra fördelningsprinciper mellan olika kategorier av investerare.

Härmed inbjuds institutionella placerare och allmänheten att i enlighet med villkoren i Prospektet teckna preferensaktier i Preservia Holding AB (publ).

Erbjudet värdepapper

Erbjudandet avser kvittning av nyemitterade preferensaktier, till en kurs om 305,15 SEK per styck. Se fullständiga villkor i avsnittet "*Aktiekapitalet och ägarförhållanden*".

Teckningskurs

Teckningskursen om 305,15 SEK har sin grund i en frivillig överenskommelse med Fordringshavarna under fordringshavarmöte den 26 juni 2019. Fordringshavarna godkände att Koncernen inledde arbete med att tillse att del av det nominella beloppet jämte upplupen ränta per 28 juni 2018, (dock ingen premie för tidig återlösen) på varje Obligation (totalt nominellt belopp att kvitta 45 500 000 SEK, ca 30 % av den totala obligationsvolymen) genom en kvittningsemission konverteras till preferensaktier motsvarande Fordringshavares proratadel av det totala kvittade nominella beloppet jämte ränta per den 28 juni 2018. Antalet aktier multipliceras med en aktiekurs som genererar summan som ska kvittas.

Teckningsperiod

Teckningsperioden är beräknad att pågå från och med den 8 januari 2020 till och med den 29 januari 2020. Teckning sker genom Intertrust, som har fullmakt att teckna preferensaktierna. Detta beslutades och godkändes av Fordringshavarna under fordringshavarmöte den 26 juni 2019.

Utspädning

Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att ökas med högst 500 000 SEK, från 1 500 000 SEK till ca 2 000 000 SEK. Antalet aktier kommer då att ökas med högst 500 000 stycken, från 1 500 000 aktier till 2 000 000 aktier. De nyemitterade preferensaktierna kommer att utgöra ca 25 procent av samtliga utestående aktier och representera ett sammanlagt röstetal om cirka 25 procent i Bolaget. Befintliga aktieägare som inte tecknar sin berättigade andel kommer vid full teckning att se sitt ägande i Bolaget spädas ut i motsvarande grad. För ägare av stamaktier innebär det en utspädning om 25 % av aktierna och 25 % av rösterna.

Teckningsförbindelser och emissionsgarantier

Föreliggande nyemission omfattas inte av några teckningsförbindelser eller emissionsgarantier.

Emissionskostnader

Under förutsättning att nyemissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 300 000 SEK. Kostnaderna avser arvode och avgifter till Hellström, Eminova, Nordic Growth Market (börsen) och övriga juridiska tjänster.

Handel i den erbjudna preferensaktien

Bolaget kommer att ansöka om att preferensaktien kommer att upptas till handel vid NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats.

Bakgrund och motiv

Presevia Holdings dotterdotterbolag, Preservia Hyresfastigheter, bildades under våren 2015 med fokus på att utveckla och uppföra små, välplanerade hyresrätter av hög kvalitet, på platser där bostadsbristen är som störst och med god direktavkastning.

Sedan starten 2015 har syftet med Koncernen varit att nära samarbeta med fastighetsutvecklaren Concent. Den ursprungliga affärsplanen för Preservia Hyresfastigheter var att förvärva projekten i Bålsta, Gävle och Huddinge. Fastighetsutvecklaren Concent skulle utveckla projekten och Preservia Hyresfastigheter skulle finansiera utvecklingen samt betala en slutköpeskilling till Concent vid färdigställande av respektive projekt. Concent's åtagande var att leverera en nyckelfärdig, fullt uthyrd fastighet till ett visst pris inom en viss tidsplan. Som ett led i uppgörelsen har två bolag inom Koncernen emitterat Obligationerna.

Under 2017 stod det klart för Koncernen att Concent inte kunde fullfölja sina åtaganden och bolag inom Koncernen fick ta över även projektansvaret för de tre projekten. Övertagandet ledde till att det var omöjligt att fortsätta driva verksamheten vidare med då gällande villkor för att kunna realisera den värdepotential som finns i projekten.

Preservia Hyresfastigheter och agenten Intertrust kallade därför till ett skriftligt beslutsförfarande, vilket avhölls den 28 juni 2018 där Fordringshavarna beslutade att dels medge ett gäldenärsbyte så att Preservia Hyresfastigheter blev ensam gäldenär avseende Obligationerna samt medge en framtida kvittning av fordringar inom Koncernen uppgående till ett totalt belopp om maximalt 75 000 000 SEK jämte upplupen ränta per den 28 juni 2018 att pro rata i förhållande till obligationsfordran kvittas till aktier i Preservia Hyresfastigheter.

Förslaget accepterades av Fordringshavarna och beslut om kvittningsemission fattades på extra bolagsstämma den 29 april 2019 innebärande att kvittning av fordringar motsvarande 73 415 705 SEK för vilket belopp Fordringshavarna erhöll 14 683 141 aktier som likvid.

Som ovan angivits har Preservia Hyresfastigheter efter det att det skriftliga beslutsförfarandet avhölls tvingats skriva ned värdet på aktier i dotterbolag i vilka utvecklingsprojekt bedrivits. Nedskrivningsbehovet har uppgått till ca 40,8 MSEK vilket innebär att Bolagets egna kapital kom att

understiga hälften av det registrerade aktiekapitalet. Preservia Hyresfastigheter avhöll den 6 mars 2019 kontrollbalansräkningsstämma 1 varvid beslut fattades att driva verksamheten vidare.

För att kunna säkerställa en långsiktig överlevnad inom Koncernen avlämnades därför ett nytt förslag genom nytt fordringshavarmöte om förändring av villkoren för Obligationerna innebärande att Fordringshavarna dels skulle medge en överlåtelse av Preservia Hyresfastigheters skuld till Fordringshavarna om 101 760 688 SEK från Preservia Hyresfastigheter till Bolaget fördelat pro rata efter obligationsinnehav och dels en kvittning av fordran till aktier med preferens till utdelning i Bolaget.

Den 26 juni 2019 stod det efter omröstningen klart att Fordringshavarna accepterade följande:

- att Preservia Hyresfastigheter överlåter samtliga skyldigheter under villkoren för Obligationen till Bolaget, som blir ny gäldenär.
- att Bolaget får genomföra en kvittning av Fordringshavarnas obligationsfordran till preferensaktier i Bolaget och att dessa aktier har preferens till den vinst som uppstår i projektet i Bålsta samt andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva, upp till ett sammanlagt belopp om 157 055 215 SEK.
- att Bolaget erhåller en aktie med preferens till framtida vinster i projektet i Bålsta och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva upp till 157 055 215 SEK, i syfte att säkerställa att utdelningen av vinsten i projektet i Bålsta kommer aktieägarna i Bolaget till godo.

På lång sikt räknar Koncernen med att Bolaget ska kunna generera utdelningsbara vinster, vilket Koncernen i så fall önskar ska komma Fordringshavarna tillhanda.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt i förhållande till Bolagets behov av rörelsekapital under den närmaste tolv månadersperioden.

Försäkran

Styrelsen för Preservia Holding AB (publ) är ansvarig för Prospektets innehåll. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 7 januari 2020

Styrelsen

David Dahlgren, ordförande

Topias Riuttamäki

David Madeling

VD har ordet

Preservia Holding är ett nytt bolag som har skapats som en del av arbetet för att åtgärda problemen med balansräkningen i Preservia-koncernen. Åtgärdsplanen – godkänd av fordringshavarmötet den 26 juni 2019 – kan sammanfattas med att Preservia Hyresfastigheters två obligationslån behöver konverteras till preferensaktier i ett nytt ägarbolag till Preservia-koncernen, Preservia Holding AB (publ). Dessa åtgärder återskapar nödvändigt eget kapital i alla led i koncernen, vilket är ett måste för att kunna fortsätta verksamheten. En ny koncernstruktur finns med i detta prospekt. Preservia Holding kommer att bedriva enbart holdingverksamhet, och all operativ verksamhet i form av projekt etc. kommer att drivas inom Preservia Hyresfastigheter med dess dotterbolag.

Topias Riuttamäki – VD, Preservia Holding AB (publ)

Villkor och anvisningar

Vid extra bolagsstämma i Preservia Holding AB (publ) den 23 oktober 2019 beslutades att genomföra en riktad emission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare, av högst 500 000 preferensaktier. Vid full anslutning i emissionen ska totalt 152 574 674 kronor erläggas genom kvittning av fordran. Grunden för teckningskursen är värdet på fordran som kvittas genom nyemission. Kvittningen sker pro rata i förhållande till Fordringshavarnas obligationsfordran på Preservia Holding AB till preferensaktier. Teckningskurs är 305,15 SEK per preferensaktie och dess ISIN-kod är SE0013486099. Courtage eller andra avgifter påförs inte.

Teckningstid

Teckning av aktierna beräknas ske under tiden från och med den 8 januari 2020 till och med den 29 januari 2020. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger även rätt att avsluta teckningstiden i förtid för det fall emissionen fulltecknas.

Teckning

Intertrust har fullmakt att teckna preferensaktierna för den teckningsberättigades räkning. Fullmakten för att teckna preferensaktierna i förevarande kvittningsemission erhöll Intertrust efter godkännande av de teckningsberättigade Fordringshavarna på fordringshavarmötet den 26 juni 2019.

Anmälan kommer Intertrust att insända till:

Eminova Fondkommission AB

Ärende: PHOLD PREF

Biblioteksgatan 3, 3 TR

111 46 Stockholm

E-post: info@eminova.se (inskannad anmälningssedel)

Anmälningssedel och betalning ska vara Eminova tillhanda senast den 29 januari 2020, klockan 15:00. Anmälningssedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag.

Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan hänseende. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel, vilket uteslutande sker genom Intertrusts försorg. Skulle flera anmälningar inkomma från samma investerare kommer enbart den som har inkommit via Intertrust att bli föremål för tilldelning. Anmälan är bindande.

Villkor för fullföljande

Preservia Holding har inte möjlighet att återkalla Erbjudandet, såvida inte nytt fordringshavarmöte med Obligationsinnehavarna hålls där fordringshavarmötet röstar för att Erbjudandet ska återkallas. Detta måste i sådana fall ske innan teckningsperioden har löpt ut. Preservia Holding har inte möjlighet att återkalla Erbjudandet efter det att handeln med värdepappren inletts.

Besked om teckningsresultat, tilldelning och betalning

Teckningsresultatet kommer att anslås i form av ett pressmeddelande på Bolagets webbplats senast den 29 januari 2020. Skulle betald anmälan av något skäl ej medföra tilldelning av hela eller delar av antalet tecknade aktier kommer hela överskjutande del av likviden att återbetalas till det konto från vilket betalning skett.

Övrig information

- Eminova Fondkommission AB ("Eminova") (556889-7887) är ett värdepappersbolag som står under Finansinspektionens tillsyn. Eminova har tillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.
- Finansiella instrument som erbjudandet avser har inte och kommer inte att registreras i något annat land än Sverige. De kommer därför inte att erbjudas till försäljning i något annat land där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt eller strider mot lag, förordning eller annan bestämmelse i sådant land.
- Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälningssedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av aktier till investerarens vp-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en investerare till följd av tidpunkten för levereras av aktier eller registrering av anmälan och/eller betalning.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel befullmäktigar Eminova att för undertecknads räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt villkoren som utformats för erbjudandet.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel omfattas inte av den ångerrätt som följer av distans- och hemförsäljningslagen. Tillvägagångssätt och teckningsperiod framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Genom anmälan i detta erbjudande blir undertecknad inte kund hos Eminova. Eminova kommer därför inte att kundkategorisera de som tecknar aktier enligt erbjudandet. Eminova gör inte heller en passandebedömning enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckning av värdepapper i erbjudandet.
- I den information som utgivits i samband med erbjudandet framgår de risker som följer med en investering i de finansiella instrument som avses.
- Den som avser teckna finansiella instrument i enlighet med detta erbjudande uppmanas att noga läsa igenom den information som utgivits. Priset för de finansiella instrument som avses framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Kostnader utöver vad som angivits ovan, såsom skatter eller courtage, som kan komma att uppstå i samband med de finansiella instrument som erbjudandet avser, varken påföres av eller erläggs av Eminova.
- Personuppgifter som tecknaren lämnar i samband med anmälan behandlas av Eminova enligt Personuppgiftslagen (1998:204). Behandling av personuppgifter kan även ske hos andra företag som Eminova eller emittenten samarbetar med.

- Eminova ansvarar inte för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med teckning genom betalning eller inlämnande av anmälningssedel.
- VP-konto eller depå måste vara öppnat vid tillfället för anmälan.
Klagomål med anledning av Eminovas hantering av order genom undertecknad anmälningssedel kan insändas per post till Eminovas klagomålsansvarige på adress Eminova Fondkommission AB, Att: Klagomålsansvarig, Biblioteksgatan 3, 3tr. 111 46 Stockholm.
- Vid en eventuell reklamation mot Eminovas utförande av order ska detta ske inom skälig tid. Rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder kan annars gå förlorad.
- Vid en eventuell tvist med Eminova kan konsumenter vända sig till Allmänna reklamationsnämnden, Box 174, 101 23 Stockholm, telefon 08-508 860 00, www.arn.se.

Eminova följer svensk lag och materiell rätt tillämpas på Eminovas erhållna uppdrag. Allmän domstol är behörig domstol.

Verksamhetsbeskrivning

Preservia Holding är moderbolaget i Preservia-koncernen där verksamheten bedrivs genom dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter. Bolaget, genom sina koncernbolag, investerar och utvecklar bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkter genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom förvaltningsfastigheter. Bolagets fokus ligger på nyproducerade hyresrättsfastigheter i storstäder och tillväxtorter.

Bolaget har färdigställt två hyresrättsprojekt i Gävle om 180 + 156 stycken hyreslägenheter. Fastigheterna färdigställdes under hösten 2017 (Ettapp 1) och sommaren 2019 (Ettapp 2). Båda projekten såldes under våren 2018 till Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och 3 AP-fonden för ca 440 MSEK. Ettapp 1 såldes som en färdig, fullt uthyrd kassaflödesfastighet och Ettapp 2 såldes som ett s.k. forward funding - projekt.

Parallellt med projekt i Gävle, driver Bolaget projekt i Bålsta, som är omkring 20 000 kvm BOA stort och där det ska uppföras ca 300 lägenheter i bostadsrättsform. Projektet drivs i samarbete med Scandinavian Property Group AB ("SPG").

Preservia söker idag aktivt efter nya förvärvsmöjligheter i form av byggrätter och investeringsmöjligheter i fastighetsprojekt.

Affärsidé

Preservia Holding investerar och utvecklar bostäder med fokus på hyresrätter i storstadsområden samt områden med hög tillväxt. Intäkterna genereras primärt från försäljningen av projekten.

Vision

Preservia Hyresfastigheter ska, genom att tillfredsställa marknadens behov av bostäder, skapa en god avkastning till Bolagets aktieägare.

Organisationsschema

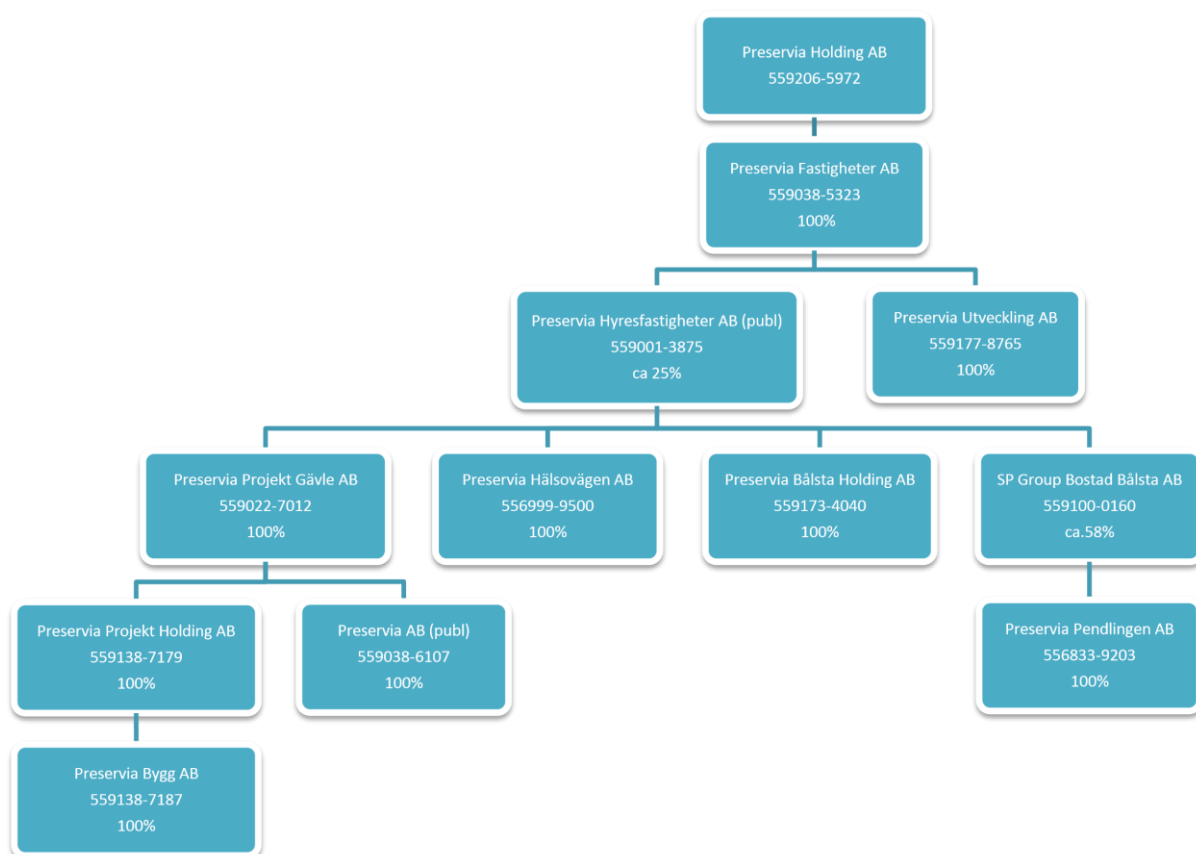
Bolaget är för närvarande moderbolag i Koncernen och äger dotterbolaget Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, till 100 %, som i sin tur äger 25 % i dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter. Preservia Hyresfastigheters funktion är att äga de fastighetsprojekt som ingår i Koncernens projektportfölj:

- SP Group Bostad Bålsta AB, 559100-0160, ägs till 58 % av Bolaget;
- Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, av Bolaget helägt dotterbolag;
- Preservia Hälsovägen AB, 556999-9500, av Bolaget helägt dotterbolag;
- Preservia Projekt Gävle AB, 559022-7012, av Bolaget helägt dotterbolag, med de i sin tur helägda dotterbolagen;
- Preservia Projekt Holding AB, 559138-7179;

- Preservia AB (publ), 559038-6107; och
- Preservia Bygg AB, 559138-7187.

Syftet med dotterbolagen är att utgöra ägarbolag för Koncernens enskilda fastighetsprojekt. Samtliga bolag i Koncernen är registrerade och bildade i Sverige.

Koncernstruktur



Historik

Preservia Holding AB bildades den 15 maj 2019.

Den 12 augusti 2019 hölls extra bolagsstämma där Topias Riuttamäki, David Madeling och David Dahlgren valdes in i styrelsen.

Den 23 oktober 2019 beslutade extra bolagsstämma om kvittningsemission av preferensaktier.

Affärsmodell

Preservia Holding är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkter genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna. Fokuset med affärsmodellen är s.k. forward funding -affärer, där projektet säljs innan byggstart, och köparen finansierar byggnationen.

Preservia, i egenskap av säljare och utvecklare, ansvarar för själva utvecklingsprojektet och dess färdigställande inom en fastställd tidplan och budget. Denna affärsmodell minskar affärsriskerna med projekten samt framför allt effektiviserar kapitalanvändningen då köparen står för en stor del av finansieringen.

Strategi

För att uppnå sin vision har Preservia Holding identifierat ett antal strategier.

Anskaffning i tidigt skede

Bolaget investerar och utvecklar byggrätter i ett tidigt skede, ofta innan detaljplan vunnit laga kraft. Detta ökar, enligt Bolaget, möjligheterna till attraktiv prissättning och säkerställandet av rätt kvalitet på produkten. Dessutom kan utformningen av detaljplanen påverkas för att anpassa den tänkta bostadsprodukten och produktionsmetoden.

Geografiskt fokus

Bolaget fokuserar främst på storstadsområden samt andra tillväxtorter där förutsättningarna är goda för värdeökning och stabila kassaflöden.

Riskminimering

Bolaget riskminimerar genom att i möjligaste mån kapsla in kostnader till fasta priser, exempelvis totalentreprenad upphandlas till fast pris. Dessutom ska bolaget främst sträva efter att göra forward funding affärer, där en köpare tillträder projektbolaget redan innan byggstart, samt finansierar projektet. Alla förvävsobjekt skall klara av en hyresrättskalkyl.

Bolagets sannolika framtida utveckling

Bolaget kommer vara ett passivt holdingbolag. All verksamhet kommer bedrivas genom Preservia Hyresfastigheter. Utvecklingen av koncernen kommer att fokusera på löpande förvärv av nya byggrätter samt utveckling av dessa till hyresbostäder. För att möjliggöra tillväxten och löpande förvärv, kommer Bolaget vidareutveckla sitt nätverk av potentiella forward funding köpare, joint venture partners samt kapitalpartners.

Historiska investeringar genom Preservia Hyresfastigheter

Preservia Hyresfastigheter har under 2016 genomfört tre investeringar i projekt. Projekten som förvärvades var Gävle, Bålsta och Huddinge, genom tre helägda dotterbolag. Under 2016 betalade bolaget ca. 49mSEK för de två projektbolagen (Etapp 1 och 2) i Gävle, samt ca. 48mSEK för projektbolaget Preservia Pendlingen AB, bestående av Bålsta-projektet. Köpeskillingen för Preservia Hälsovägen AB, bestående av Huddinge-projektet, uppgick till ca 25mSEK i 2016.

Under 2017 gjorde Preservia Hyresfastigheter fortsatt investeringar i projektet i Gävle, bestående av 2 etapper à 180 och 156 bostäder. Etapp 1 färdigställdes under hösten 2017, och bolaget investerade, genom dotterbolaget Preservia Gävlehov AB, ca 190mSEK i fastigheten. Fastigheten avyttrades genom bolagsaffär under februari 2018, till ett underliggande fastighetsvärde om 216mSEK. Samtidigt tecknades även ett

överlåtelseavtal av etapp 2, i en s.k. forward-funding affär, där Preservia Hyresfastigheter ansvarar för utvecklingen av fastigheten fram tills färdigställandet, men ägandet överläts till köparen redan före färdigställandet och det är köparen som ansvarar för investeringarna i projektet. Före avyttring till Trenum investerade bolaget genom dotterbolaget Preservia Gävlehov Etapp 2 AB ca 98mSEK i projektet. Det underliggande fastighetsvärdet för etapp 2 affären var 220mSEK. Köparen av båda två etapper är Trenum.

Bålsta-projektet har utvecklats av Preservia Hyresfastigheter under en detaljplanfas. Ett strategiskt samarbete ingicks med Scandinavian Property Group (SPG) där Preservia ansvarar för detaljplanarbetet och SPG tar över när planen vinner laga kraft. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2019 och därmed såldes dotterbolaget Preservia Pendlingen AB till SPG. Köpeskillingen återinvesteras i SPG vilket gör Preservia Hyresfastigheter till en majoritetsägare i den nya strukturen. Preservia Hyresfastigheters roll framöver är dock passiv och SPG ansvarar för det operativa arbetet i projektet. Preservia har hittills investerat ca 90mSEK i projektet och några ytterligare investeringar förväntas inte behövas innan färdigställandet av projektet.

Huddinge-projektet förvärvades från Concent under året 2016 till ett pris om ca 25mSEK. Under affärsupplägget skulle Preservia ta över projektet när Concent fick tillträda marken från Huddinge kommun. Tyvärr gick projektet förlorat eftersom kommunen inte ville teckna exploateringsavtal med Concent på grund av Concent's ekonomiska- och organisatoriska problem, vilket var en förutsättning för att Preservia Hyresfastigheter skulle kunna ta över Huddinge-projektet. Detta ledde till en förlust för Preservia Hyresfastigheter och Preservia Hyresfastigheter kommer inte att få tillbaka sin investering om 25mSEK i projektet.

Bolaget bekräftar att det inte existerar några ytterligare investeringar genom Preservia Hyresfastigheter, förutom de investeringar som nu presenterats i detta Prospekt. Enligt nuvarande information kräver Bålsta-projektet inga fler investeringar från Preservia Hyresfastigheter.

Externa värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsintyg avseende marknadsvärde för de byggrätter som ingår i Preservia Hyresfastigheters projektportfölj har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Preservia Hyresfastigheter. Värderingsintyget har upprättats av Nordier Property Advisors AB inför Bolagets bokslut. Värderingsintyget är upprättat och framställt i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard av värderingsman som är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

Informationen från tredje part har i Prospektet återgivits korrekt och att såvitt emittenten känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Värderingsintyget i sin helhet finns under teckningstiden tillgänglig för påseende på Bolagets kontor.

Förenklat värdeutlåtande, Del av fastigheterna Håbo Bista 11:1, Väppeby 7:1 & 7:18



Fastighetsägare	Privatpersoner samt företag
Beteckning	Del av fastigheterna Håbo Bista 11:1 m fl
Adress	Bålsta
Område	Bålsta
Kommun	Håbo
Tomträttsavgäld, kr/år	0
Avgälden regleras	
Tomtareal	-
Taxeringsvärde, tkr	415 000
Värderingsman	Tomas Nyström MRICS
Värdetidpunkt	december 2018
Besiktningsdatum	Ingen inspektion

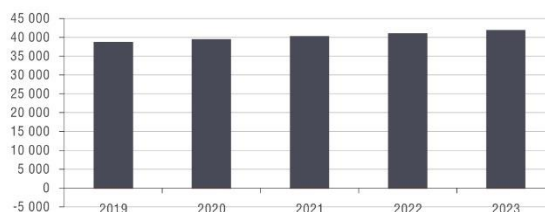
Anlaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	0,50 %
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	5,00 %
Kalkylränta	6,5 %
Direktavkastningskrav totalt	4,4 %
-bostäder	4,4 %
-lokaler	0,0 %
Driftkostnad, kr/m²	-325
Periodiskt underhåll, kr/m²	-75
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, kr	

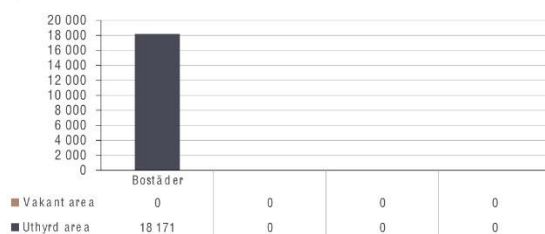
Större lokalhyresgäster

Area m²

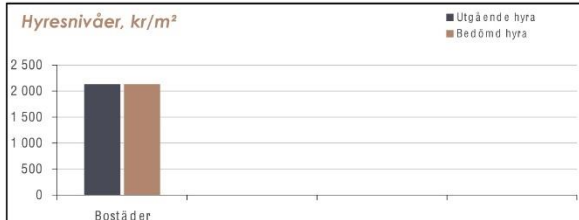
Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



Uthyrbar area och aktuell vakans, m²



Hyresnivåer, kr/m²



Marknadsvärde per december 2018

SJUHUNDRATIMILJONER KRONOR
710 000 000 KRONOR

Bedömt värdeintervall

670 000 000 kr - 750 000 000 kr

OBS! Denna värdering är upprättad inför uppdragsgivarens bokslut kvartal 4 år 2018

Nyckeltal

Uthyrbar area [m²]	18 171	Marknadsvärde, kr/m²	39 073
Marknadsvärde/marknadshyra, gg	18,3	Initial direktavkastning	4,4%
Markn.värde/tax.värde, ggr	1,7		

Värdering inför bokslut

På uppdrag av Preservia Hyresfastigheter AB, genom David Madeling, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) utfört marknadsvärdering av fastigheten Del av fastigheterna Håbo Bista 11:1, Väppeby 7:1 & 7:18 inför bokslut.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december 2018.

Syfte och typ av värderare

Värdebedömningen görs inför bokslut/redovisning.

Värderingen utförs som en extern värdering.

Nordier intygar att värderingsmannen har rätt kvalifikationer samt en tillräckligt god marknadskännedom för det aktuella typslaget och marknaden för att kunna utföra en kvalificerad värdering av det aktuella objektet.

Generella förutsättningar

Värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från fastighetsägaren. Någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen utifrån den riktiga informationen.

För uppdraget gäller i övrigt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

Särskilda förutsättningar

Fastigheten förutsätts vara möjlig att bebygga med 369 lägenheter om ca 18 171 m² BOA, motsvarande 24 693 m² BTA. Vidare görs värderingen med den särskilda förutsättningen att värderingsobjektet är avstyckat, bildar egen registerfastighet samt att detaljplan vunnit laga kraft som tillåter byggnation av bostäder utan inskränkning i upplåtelseform. Bostadslägenheterna är upplåtna med hyresrätt, beskriven byggnation är färdigställd, slutbesiktning är godkänd samt att inflytt har skett.

Intressekonflikt

Nordier känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Skyldigheter mot andra än uppdragsgivaren

Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och är konfidentiell mot alla andra. Inget ansvar tas mot någon tredje part för vare sig helheten eller delar av rapporten.

Värderingsstandard

Denna värdering är upprättad i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard. Vi försäkrar även att vi har följt Samhällsbyggarnas etiska regler.

Värdering inför bokslut

Värdebedömningen har utförts med en så kallad kassaflödesanalys, femtonårig. Antaganden för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Prognosticerade utgående hyror
- Ortens samt närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment

Med tanke på att fastigheten inte har besiktigats samt att värdet presenteras med förenklat utlåtande uppfyller marknadsvärderingen inte Samhällsbyggarnas allmänna rekommendationer eller de regler som anges i RICS Red Book för värderingar som ska gälla mot tredje part.

Baserat på erhållen information och förutsättningarna ovan bedömer Nordier att marknadsvärdet för fastigheten uppgår till:

Marknadsvärde per december 2018
SJUHUNDRATIMILJONER KRONOR
710 000 000
Bedömt värdeintervall
670 000 000 kr - 750 000 000 kr

Se bifogad kassaflödeskalkyl för nyckeltal.

Stockholm, 2019-01-17
Nordier Property Advisors AB


Tomas Nyström MRICS
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA


Fabian Malm
Fastighetsvärderare

Marknadsöversikt

Uttalanden grundar sig på Bolagets (styrelsens) bedömning om inga andra grunder anges. Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Preservia Holdings verksamhet och den marknad Bolaget är verksam på. Bolaget har återgivit tredjepartsinformation korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till, och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Preservia Holdings huvudsakliga marknad är Sverige, med primärt fokus på storstäder och tillväxtorter. Framförallt fokuserar Bolaget på kringliggande områden där tillväxtutrymme finns samt där priserna på byggrätter möjliggör produktion av hyresrätter till rimliga hyresnivåer. Tillväxtorter är ofta ekonomiska motorer i sina regioner och uppvisar stadig befolkningstillväxt och ett växande näringsliv. Genom denna geografiska positionering skapas goda förutsättningar för en generell ökad efterfrågan på bostäder vilket får hyresutveckling som följd. Stabila kassaflöden kan uppnås när svängningar i tillväxten är begränsad, vilket ofta ger en jämnare värdeökning över tid. I takt med tillväxt som storstäder och tillväxtorter erfar, ökar efterfrågan för moderna bostäder. I den rådande räntemiljön där den riskfria avkastningen ligger nära 0 %, ökar intresset på stabila, förutsägbara kassaflöden såsom hyresbostadsfastigheter. När den riskfria räntan är obefintlig, är investerare beredda att betala mer för kassaflöde, eller med andra ord, nöjer sig investerare med en lägre avkastning på en tillgång. Av denna anledning är avkastningskraven på fastigheter i en nedåtgående trend, där en bostadsfastighet som förra året värderas med en yield om 5 %, i år kanske säljs till en yield om 4,5 %. Denna "yield compression" har en extrem hävstångseffekt på värderingen av fastigheten. Detta, tillsammans med en avmattad bostadsrättsmarknad, har gjort marknaden för hyresbostadsfastigheter mer attraktiv, där fler köpare konkurrerar för få objekt, vilket för tillfället är en god förutsättning för säljsidan, då efterfrågan är högre än utbudet. En hög befolknings- sysselsättnings- och ekonomisk tillväxt påverkar efterfrågan och omvandlingstryck på markanvändningen och den pågående konverteringen och förädlingen av markanvändningen till användning med högre betalningsvilja förväntas fortsätta.¹

Utbud av bostadsfastigheter i Sverige

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2018² lider 243 av landets 290 kommuner av bostadsbrist. Det är 12 kommuner färre än förra året. Samtidigt anger fler kommuner att bostadsmarknaden är i balans. Totalt 42 kommuner anger detta, vilket är 8 kommuner fler än förra året. Totalt 196 kommuner spår underskott på bostäder om tre år.

Situationen är fortfarande ansträngd för grupper som är nya på bostadsmarknaden. Det gäller t.ex. unga, nyanlända och äldre som vill flytta till en mer tillgänglig bostad. Situationen är ansträngd trots att det byggs fler bostäder nu än tidigare.

¹ Informationen i avsnittet grundar sig på Bolagets egen bedömning.

²All information under rubriken "Utbud av bostadsfastigheter i Sverige" är hämtad från Boverket: boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet

Det är fortfarande underskott på studentbostäder i landets högskolekommuner. Kommunerna förväntar sig dock ett tillskott av studentbostäder. Totalt 36 kommuner planerar att börja bygga sammanlagt 7 800 studentbostäder under 2018 och 2019.

Läget är allvarligt när det gäller särskilda boendeformer. Sämst är situationen för personer med funktionsnedsättning, där 169 kommuner uppger att det saknas tillräckligt med bostäder. I 116 kommuner är det underskott på särskilda boendeformer för äldre.

Bostadsefterfrågans styrka bestäms av både den demografiska och ekonomiska utvecklingen på olika lokala bostadsmarknader. Bostadsefterfrågans styrka kan avläsas ur prisutvecklingen på lokala marknader, men påverkas också av bostadsutbudets struktur på de lokala marknaderna och hushållens boendepreferenser. Sammantaget påverkar dessa variabler hushållens betalningsvilja för nyproducerade hyresbostäder.

Bostadspriser

Den goda demografiska utvecklingen, det låga ränteläget samt den starka BNP-tillväxten och utvecklingen på arbetsmarknaden de senaste åren har inneburit att bostadsefterfrågan ökat.³

En tydlig indikator på bostadsefterfrågans styrka är prisutvecklingen på bostadsrätter och småhus. Data visar att bostadsrättspriserna på flertalet av Preservias marknader stigit påtagligt de senaste åren men att prisutvecklingen avstannat under andra halvan av år 2017 för att åter stabiliseras och öka svagt under år 2018.⁴

En rimlig förklaring till priset 2017 i flera regioner är en påtagligt skärpt kreditgivning från både myndigheternas och bankernas sida, som utestänger grupper av hushåll, inte minst unga vuxna och andra kapitalsvaga hushållsgrupper, från att finansiera ett bostadsköp.⁵

Boendepreferenser

Införda kreditrestriktioner talar för en högre efterfrågan på hyresbostäder. Det är rimligt att hushåll som saknar tillräckligt sparkapital som motsvarar kontantinsats för köp av bostadsrätt eller småhus, eller som inte kan eller vill skuldsätta sig, i högre grad riktar sin efterfrågan mot hyresmarknaden.

Detta gynnar efterfrågan på Preservias bostadsprodukt.

Hyresrätten som investeringsobjekt

Bostadshyresfastigheter som investeringsobjekt har ökat i attraktivitet under den senaste 20-årsperioden.⁶ De senaste årens låga ränteläge har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och föranlett en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden med en transaktionsvolym om dryga

³ Evidensgruppen: "Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden", 2016

⁴ <https://www.maklarstatistik.se>

⁵ Evidensgruppen: "Vem ska finansiera framtidens bostäder?", 2018

⁶ <https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2019>

155 MDSEK under år 2018. Bostadsfastigheter stod för ca 50 MDSEK av transaktionsvolymen och utgjorde därmed det största segmentet med en tredjedel av total omsättning.⁷

Intresset på investerarmarknaden för hyresfastigheter är således fortsatt starkt. Det stora intresset kan också utläsas i fallande direktavkastningskrav. Fallande direktavkastningskrav är ett uttryck för att investeringsmarknaden ser stigande värden i bostadsfastigheter. Det ökade intresset för bostäder som investeringsobjekt beror framför allt på tre faktorer:

- Fallande avkastning på riskfria placeringar (exempelvis statsobligationer).⁸
- Hög och ökande bostadsefterfrågan och betalningsvilja för bostäder, vilket både minskar marknadsrisker men också innebär ett optionsvärde för ombildning till bostadsrätt.
- Tillväxt i årlig real hyresutveckling.

Dessutom finns argument för att bruksvärdessystemet bidrar till att upprätthålla investerares intresse för hyresbostäder då hyran i normalfallet inte sänks även om betalningsviljan skulle falla.

⁷ Brunswick Real Estate, juni 2019

⁸ www.varderingsdata.se och SCB, juni 2019

Finansiell information i sammandrag

Grant & Thornton Sweden AB har reviderat de finansiella rapporterna för Bolaget, vilka består av periodrapport innehållande balansräkning per den 31 juli 2019, resultaträkning för perioden 15 maj 2019 till 31 juli 2019, förändringar i eget kapital för perioden 15 maj 2019 till 31 juli 2019 och kassaflödesanalyser för perioden 15 maj 2019 till 31 juli 2019 samt noterna till de finansiella rapporterna.

Enligt revisorns uppfattning ger de bifogade finansiella rapporterna en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bolagets finansiella ställning per den 31 juli 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för perioden 15 maj 2019 till 31 juli 2019 enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samtliga belopp i rapporten anges i svenska kronor.

RESULTATRÄKNING	NOT	2019-05-15 – 2019-07-31
INTÄKTER		
Nettoomsättning		-
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	3, 4	-
RÖRELSERESULTAT		-
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-
RESULTAT FÖRE SKATT		-
SKATTER		-
BERÄKNAT RESULTAT		-

BALANSRÄKNING	NOT	2019-05-15 – 2019-07-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank		500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		500 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2	
Bundet eget kapital (aktiekapital)		500 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		500 000

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL					
	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	Aktiekapital	Övrigt bundet kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 15 maj 2019	-	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare: Nyemission, aktiekapital	500 000				500 000
Summa transaktioner med aktieägare	500 000	-	-	-	500 000
Utgående eget kapital per 31 juli 2019	500 000	-	-	-	500 000

KASSAFLÖDESANALYS	2019-05-15 2019-07-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Inbetalning av aktiekapital	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna periodrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2 Eget kapital

Aktiekapital

Per 31 juli 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 500 000 stamaktier. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 SEK och varje stamaktie motsvarar 1 röst. Några utestående eget kapital instrument som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet fanns inte per den 31 juli 2019.

Antal aktier	2019-07-31
Antal stamaktier vid årets ingång	-
Nyemission av stamaktier	500 000
Totalt antal aktier vid årets utgång	500 000

Not 3 Löner, ersättningar och sociala avgifter

Inga löner eller andra ersättningar har utgått ut under rapporteringsperioden.

Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar till revisor

Inga arvoden eller kostnadsersättningar till revisor har utgått under rapporteringsperioden.

Not 5 Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner finns under rapporteringsperioden.

Not 6 Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Det har inte skett några väsentliga händelser i bolaget efter rapporteringsperiodens utgång.

Kapitalstruktur

I tabellen nedan sammanfattas Preservia Holdings kapitalstruktur per den 31 oktober 2019. Med anledning av krav på tilläggsinformation vid komplex finansiell historik som följer av artikel 18 i Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980, presenteras även siffror för Preservia Hyresfastigheter för samma period. Tabellen inkluderar både icke räntebärande skulder och räntebärande skulder.

Eget kapital och skuldsättning (TSEK) 31 oktober 2019	Preservia Holding	Preservia Hyresfastigheter
Summa kortfristiga skulder	0	1 784
Mot Borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0	0
Mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillgångar som säkerställts)	0	0
Blancokrediter 1)	0	1 784
Summa långfristiga skulder	0	8 500
Mot Borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0	0
Mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillgångar som säkerställts)	0	0
Blancokrediter 2)	152 575	8 500
Summa eget kapital	500	74 696
Aktiekapital	500	2 013
Reservfond	0	0
Andra reserver	0	72 683

Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell presenterar Preservia Holdings nettoskuldsättning per den 31 oktober 2019. Med anledning av krav på tilläggsinformation vid komplex finansiell historik som följer av artikel 18 i Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980, presenteras även siffror för Preservia Hyresfastigheter för samma period. Tabellen omfattar både icke räntebärande skulder och räntebärande skulder.

Nettoskuldsättning (TSEK) 31 oktober 2019	Preservia Holding	Preservia Hyresfastigheter
A) Kassa	290	120
B) Likvida medel	0	0
C) Lätt realiserbara värdepapper	0	0
D) Summa likviditet (A+B+C)	290	120
E) Kortfristiga fordringar	0	122
F) Kortfristiga bankkulder	0	0
G) Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
H) Andra kortfristiga skulder	0	1 098
I) Summa kortfristiga skulder	0	1 098
J) Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	0	856
K) Långfristiga banklån	0	0
L) Emitterade obligationer	152 575	0
M) Andra långfristiga lån 2)	0	8 500
N) Summa långfristiga skulder (K+L+M)	152 575	8 500
O) Nettoskuldsättning (J+N)	152 285	9 356

1) Beloppet inkluderar rörelseskulder, skatteskulder samt räntebärande kortfristiga skulder.

2) Beloppet inkluderar uppskjuten skatteskuld samt långfristiga finansiella skulder.

Lånebehov

Utöver eget kapital ämnar Bolaget finansiera fastighetsförvärv med lån från bank, kreditinstitut eller annan långgivare. Bolaget eller något av dess projektbolag kan komma att, direkt eller indirekt, ta upp finansiering för byggkreditiv och/eller långsiktig finansiering. Belåningsgraden kommer att variera från fall till fall, men Bolaget beräknar att uppnå en belåningsgrad på 70 procent av det totala kapitalbehovet.

Redogörelse för rörelsekapital

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolv månadersperioden.

Bakgrund till redogörelsen för rörelsekapitalet

Styrelsen förstår att rörelsekapitalbehovet kan vara svår att förstå när man tittar på de historiska siffrorna för Preservia Hyresfastigheter. Hela Preservia-koncernens finansiella struktur och verksamhet har genomgått markanta förändringar under de senaste två - tre åren och bakgrunden till styrelsens bedömning avseende rörelsekapitalet har sin grund i följande omständigheter och åtgärder:

- Alla löpande räntor avseende Obligationerna är pausade och bortförhandlade.
- Alla skulder i förhållande till Obligationerna är konverterade (eller ska i samband med detta Prospekt konverteras) till eget kapital.
- Preferensaktien i Preservia Hyresfastigheter som löper med 10 procentig årlig utdelning (3 MSEK/år cash effekt) har bolagsstämman beslutat att pausa utdelningen på.
- Preservia Hyresfastigheters löpande årliga kostnader består av ca 4 MSEK.
- Preservia Hyresfastigheter har inkommande fordringar i form av slutköpeskilling från samarbetspartnern Trenum AB när en godkänd radonmätning på fastigheten är genomförd. Detta beräknas ske tidigt i januari 2020 samt en rörlig slutbetalning gällande etapp 2 som fastställs vid årsskiftet 2019/2020
- Varken Preservia Hyresfastigheter eller Bolaget har några kapitalåtaganden i form av investeringar.

Emissionslikvidens användning

Emissionen kommer inte att generera en emissionslikvid. Det är i förevarande fall fråga om en riktad kvittningsemission till Innehavare av Obligationer i Preservia Hyresfastigheter. För närmare bakgrundsbeskrivning till emissionslikvidens användning, se avsnittet "*Bakgrund och motiv*".

Betydande förändringar efter senaste rapportperiod

Den 23 september 2019 avnoterades samt överläts Preservia Hyresfastigheters Obligationer till den nya koncernmodern, Bolaget (Preservia Holding AB), som tidigare samma månad även övertog aktierna i Preservia Fastigheter AB. Därefter beslutades den 3 oktober 2019 att ett gäldenärsbyte äger rum, där den totala utestående obligationsvolymen överläts från Preservia Hyresfastigheter till Bolaget. Obligationerna i Bolaget ska konverteras till preferensaktier i Bolaget genom en kvittningsemission som detta Prospekt avser. Bolaget har som ambition att få dessa preferensaktier noterade på en marknadsplats så snart det är möjligt.

Trender

Bostadsmarknaden och de förutsättningar som ligger till grund för bostadsutveckling påverkas av en rad faktorer, däribland ett antal makrofaktorer såsom tillväxt i befolkning, sysselsättning och disponibel inkomst samt det rådande ränteläget. Bostadsmarknaden i storstäder och regionstäder påverkas i sin tur i hög utsträckning av den rådande urbaniseringstrenden där en stor del av befolkningstillväxten förväntas ske i storstadsregionerna, framförallt Stockholmsregionen. Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2018⁹ anger totalt 243 kommuner att de har underskott av bostäder. Det är 12 kommuner färre än 2017. Totalt 196 kommuner förutser underskott på bostäder om tre år. Situationen är fortfarande ansträngd för grupper som är nya på bostadsmarknaden. Det gäller t.ex. unga, nyanlända och äldre som vill flytta till en mer tillgänglig bostad. Situationen är ansträngd trots att det byggs fler bostäder nu än tidigare. Efterfrågan på bostäder förväntas fortsatt vara stor inom en överskådlig framtid, då det råder brist på bostäder och i synnerhet hyresrätter.

Härutöver känner Bolaget inte till några andra tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav eller händelser, som kan förväntas ha väsentlig påverkan på Bolagets affärsutsikter.

Utöver vad som redogjorts för i Prospektet känner Bolaget inte till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra faktorer som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Ekonomiska framtidsutsikter

Bolaget avger inga prognoser.

Proformaredovisning

Bolagets ägare CapReef AB och DH Trading AB har den 19 september 2019 sålt sina aktier i Preservia Fastigheter till Bolaget. Därmed har Bolaget blivit den nya koncernmodern i Preservia-koncernen. Därefter har Bolaget den 25 september 2019 övertagit dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter AB:s obligationsskuld om 152 574 674 kronor. Denna obligationsskuld konverteras till preferensaktier när detta Prospekt blir godkänt. Den 26 september 2019 har Bolaget överlåtit sin fordran om 152 574 674 kronor på Preservia Hyresfastigheter till Preservia Fastigheter, för att slutligen den 3 oktober 2019 ha tecknat preferensaktier i dotterbolaget Preservia Fastigheter, för att kvitta sin skuld om 152 574 674 kronor på Preservia Fastigheter.

Syftet med en proformaredovisning är att på ett illustrativt sätt visa ekonomisk information och finansiell ställning ur ett hypotetiskt perspektiv för det fall vissa förutsättningar inte skulle vara uppfyllda vid en viss given tidpunkt. Alla ovan händelser beskrivna ovan har de facto inträffat och den enda framtida aktuella händelsen som inte har inträffat är emissionen som detta Prospektet avser.

Proformaredovisning för Bolaget har inte upprättats per den 31 juli 2019 med följande motivering. En proformabalansräkning per den 31 juli 2019 har inte upprättats, eftersom det endast finns eget kapital i Bolaget, vilket inte ger en rättvisande bild för en investerare. En proformaresultaträkning

⁹ Hämtad från: www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten

per den 31 juli 2019 har inte upprättats, eftersom den enbart skulle inkludera några månader (15 maj 2019 – 31 juli 2019) och därmed inte ge en investerare en rättvisande bild.

Bilden för hur det egna kapitalet i Bolaget ser ut före och efter förestående emission beskrivs i tabell avseende nettotillgångsvärde på sidan 73 i detta Prospekt.

Annan finansiell information

Informationen avseende Preservia Hyresfastigheter i detta avsnitt lämnas med anledning av krav på tilläggsinformation vid komplex finansiell historik som följer av artikel 18 i Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980.

Utvald finansiell information avseende Preservia Hyresfastigheter

Nedan presenterad finansiell information är hämtad från Preservia Hyresfastigheters reviderade årsredovisning för år 2016 (period 2016-01-01 – 2016-12-31), 2017 (period 2017-01-01 – 2017-12-31), samt 2018 (period 2018-01-01 – 2019-04-30) samt den icke-reviderade delårsrapporten för perioden 2019-05-01 – 2019-10-31, vilka införlivas till Prospektet genom hänvisning. Årsredovisningarna för år 2016, 2017 och 2018 är granskade och reviderade av Preservia Hyresfastigheters revisor, Grant & Thornton Sweden AB, och revisionsberättelsen är fogad till respektive årsredovisning. Handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på Preservia Hyresfastigheters webbplats: <http://investor.preservia.se/>.

Redovisningsprinciper

Preservia Hyresfastigheter redovisar 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 årsredovisningen för år 2016 och 2017.

Resultat- och balansräkningar

Preservia Hyresfastigheter-koncernens resultaträkning i sammandrag

BELOPP I TSEK	MAJ -OKT	JAN-JUN	JAN 2018-	JAN-DEC	JAN-DEC
	2019	2018*	APR 2019*	2017	2016
Nettoomsättning	-	1 072	1 072	1 698	40
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	207	-
Summa intäkter	-	1 072	1 072	1 905	40
Rörelsens kostnader					

Övriga externa kostnader	1 491	-1 827	-16 636	-5 001	-3 184
Avskrivningar och nedskrivningar	-4 983	-10	-7 710	-17 477	-
Rörelseresultat	-3 492	-765	-23 274	-20 573	-3 184
Resultat från finansiella poster					
Värdeförändringar (Realiserad)	-	2 407	-19 330	-	-
Värdeförändringar (Orealiserad)	-	-11 561	-43 048	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	437	688	9 071	2 214	11 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	-125	-2 989	-7 708	-14 239	-14 559
Resultat efter finansiella poster	-3 180	-12 220	-84 289	-32 598	-5 233
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-3 180	-12 220	-84 289	-32 598	-5 233

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

Preservia Hyresfastigheter-koncernens balansräkning i sammandrag

BELOPP I TSEK	2019-10-31	2018-06-30*	2019-04-30*	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar	101 308	222 792	99 684	377 194	284 352
Finansiella anläggningstillgångar	2 459	14 574	76 693	3 964	25 483
Summa anläggningstillgångar	103 767	237 366	176 377	381 158	309 835
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	18 467	9 808	32 984	31	34 552
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	490	-	510	40	8 227
Summa omsättningstillgångar	18 957	9 808	33 494	71	42 779
Likvida medel	7 707	1 492	22 143	5 490	397
SUMMA TILLGÅNGAR	130 431	248 666	232 014	386 719	353 011
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	120 147	21 950	-17 462	20 813	27 007

Långfristiga skulder	8 500	220 882	234 663	198 397	176 637
Kortfristiga skulder	1 784	5 834	14 813	167 509	149 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 431	248 666	232 014	386 719	353 011

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

Preservia Hyresfastigheter-koncernens nyckeltal

BELOPP I TSEK	MAJ 2019- OKT 2019	JAN-JUN 2018*	JAN 2018- APR 2019*	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Resultat före finansiella poster	-3 492	-765	-23 274	-20 573	-3 184
Resultat efter finansiella poster	-3 180	-12 220	-84 289	-32 598	-5 232
Soliditet (%)	92,11%	8,83%	NEG	5,38%	7,65%
Resultat per aktie, SEK	-0,09	-2,44	-16,86	-6,52	-1,05
Antal aktier i tusental	19 683	5 000	5 000	5 000	5 000

Nyckeltalsdefinitioner

Beskrivningarna nedan anger Preservia Hyresfastigheters definitioner av ett antal nyckeltal som används i Prospektet och som inte definierats eller specificerats enligt BFNAR ("Alternativa Nyckeltal"). Preservia Hyresfastigheter anser att dessa Alternativa Nyckeltal är användbara för vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatet, den finansiella ställningen samt utvecklingen.

Resultat före finansiella poster

Definition: rörelseresultat före finansnetto och skatt

Motivering: rörelseresultat före finansiella poster används för att mäta det operativa resultatet i Preservia Hyresfastigheter före finansiering och skatt.

Resultat efter finansiella poster

Definition: resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Motivering: Preservia Hyresfastigheter anser att nyckeltalet ger en fördjupad förståelse för Preservia Hyresfastigheters lönsamhet.

Soliditet (%)

Definition: justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Motivering: Preservia Hyresfastigheter har valt att redovisa nyckeltalet soliditet då det visar på Preservia Hyresfastigheters fortlevnad och kapitalstruktur.

Resultat per aktie, SEK och antal aktier i tusental

Definition: årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen.

Motivering: detta nyckeltal visar hur mycket värde som tillfaller aktieägare i Preservia Hyresfastigheter.

Preservia Hyresfastigheter-koncernens kassaflödesanalys

BELOPP I TSEK	MAJ -OKT 2019	JAN-JUN 2018*	JAN 2018- APR 2019*	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-3 492	-765	-23 274	-20 573	-3 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5 116	10	7 710	17 477	-
Erhållen ränta	17	263	6 999	6	-
Erlagd ränta	-124	-7 602	-7 720	-21 146	-12 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-8 715	-8 094	-16 285	-24 236	-15 728
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Investeringar i pågående projekt	-1 574	-	-113 367	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar	467	-9 921	-26 159	2 178	-4 704
Förändring av leverantörsskulder	-127	-228	-79	79	-1 421
Förändring av kortfristiga skulder	453	110 285	141 074	3 462	13 795
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	-	-	-	5 000	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 496	92 042	-14 766	-13 517	-8 058
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-81 979	-	-125 726	-43 446
Förvärv av koncernföretag	-	-	29 088	-	-
Försäljning av koncernföretag	-	30 688	35 748	-	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-5 101	-14 850	-21 537	-3 951	-15 100
Periodens amorteringar från koncernföretag	-	-	14 110	-	5 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 101	-66 141	57 409	-129 677	-53 440
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	29 381	11 050
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	4 000
Upptagna lån	-	56 848	61 800	127 385	46 637
Amortering lån	-3 000	-84 525	-93 205	-6 704	-315
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	3 516	-	-2 932	-1 774	-75
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-355	-2 222	8 347	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	161	-29 899	- 25 990	148 288	61 297
PERIODENS KASSAFLÖDE	-14 436	-3 998	16 653	5 093	-201

Likvida medel vid periodens början	22 143	5 490	5 490	397	598
Likvida medel vid periodens slut	7 707	1 492	22 143	5 490	397

* Vid extra bolagsstämma den 18 december 2018 beslutades det att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30 detta medför att viss bristande jämförbarhet föreligger mellan perioderna.

Förändringar i Preservia Hyresfastigheter-koncernens eget kapital i sammandrag

BELOPP I TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets-intresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2017-07-01	514	45 423	-18 767	27 170	10 339	37 509
Nyemission	16	8 428		8 444		8 444
Utdelning preferensaktier			-1 246	-1 246	-357	-1 603
Periodens resultat			-23 537	-23 537		-23 537
Eget kapital 2017-12-31	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Ingående Eget kapital 2017-01-01	500	24 978	-9 166	16 312	10 695	27 007
Nyemission	30	28 873		28 903		28 903
Utdelning preferensaktier			-1 786	-1 786	-713	-2 499
Periodens resultat			-32 598	-32 598		-32 598
Eget kapital 2017-12-31	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Ingående Eget kapital 2018-07-01	545	68 667	-56 887	12 325	9 625	21 950
Utdelning preferensaktier					-591	-591
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-71 946	-71 946	-124	-72 070
Eget kapital 2019-04-30	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-948	-2 066
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-84 165	-84 165	-124	-84 289
Eget kapital 2019-04-30	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Ingående Eget kapital 2019-05-01	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462
Nyemission	1 468	71 947		73 415		73 415

Beslutad ej registrerad kvittningsemission	64 153			64 153		64 153
Utdelning preferensaktier				-295		-295
Ägarförändringar i koncernen		-261		-261	261	-
Aktieägartillskott					3 515	3 515
Periodens resultat		-1 453		-1 453	-1 726	-3 179
Eget kapital 2019-04-30	2 013	204 767	-141 044	-65 736	54 411	120 147
Ingående Eget kapital 2018-01-01	530	53 851	-43 550	10 831	9 982	20 813
Nyemission	15	14 816		14 831		14 831
Utdelning preferensaktier			-1 118	-1 118	-948	-2 066
Ägarförändringar i koncernen			-10 497	-10 497	43 746	33 249
Periodens resultat			-84 165	-84 165	-124	-84 289
Eget kapital 2019-04-30	545	68 667	-139 330	-70 118	52 656	-17 462

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Omsättning och resultat för perioden januari 2018 – april 2019

(jämförelsetal inom parentes avser perioden januari 2017 – december 2017)

Preservia Hyresfastigheter-koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. För samma period 2017 redovisades 1,7 MSEK i nettoomsättning. Intäkterna består av hyresintäkter från Projektbolaget Preservia Gävlehov AB som i oktober 2017 färdigställde Etapp 1 för inflyttning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -14,8 (-0,7) MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -72,1 (-23,5) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar som rör projektbolaget Preservia Hälsovägen samt försäljning av projektbolagen Gävlehov Etapp 1 och 2 samt Pendlingen som på koncernmässig nivå säljs till förlust.

Omsättning och resultat för perioden maj 2019 – oktober 2019

(jämförelsetal inom parentes avser perioden januari 2018 – juni 2018)

Preservia Hyresfastigheter-koncernen har under perioden haft en nettoomsättning på 0,0 MSEK. För samma period 2018 redovisades 1,1 MSEK i nettoomsättning. Intäkterna består av hyresintäkter från Projektbolaget Preservia Gävlehov AB som i oktober 2017 färdigställde Etapp 1 för inflyttning.

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till 1,5 (-0,8) MSEK. Periodens positiva resultat före avskrivningar beror på en vändning av en tidigare reserverad kostnad som under perioden konstateras ej kommer att infalla. Resultatet efter skatt uppgick till -3,2 (-12,2) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av nedskrivningar av fordringar och estimerad vinst till följd av förseningar i Etapp 2 byggnationen i Gävle. Förseningen beror till stor del på att totalentreprenören har drabbats av finansiella problem och har i samband med detta inlett en företagsrekonstruktion.

Likviditet och finansiering för perioden januari 2018 – april 2019

(jämförelsetal inom parentes avser perioden januari 2017 – december 2017)

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -106,8 (39,0) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 22,1 (5,5) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 33,0 (0,03) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 238,7 (198,4) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till stor del av obligationslån 226,2 MSEK samt en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 10,8 (167,5) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 4,0 MSEK.

Likviditet och finansiering för perioden maj 2019 – oktober 2019

(jämförelsetal inom parentes avser perioden januari 2018 – juni 2018)

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -9,5 (92,0) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 7,7 (1,5) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 18,5 (9,8) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 8,5 (220,9) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 1,8 (5,8) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till 1,0 MSEK.

Kommentarer till resultaträkningen

Rörelseresultatet

Rörelseresultatet är direkt beroende av Preservia Hyresfastigheters rörelseintäkter och rörelsekostnader. Preservia Hyresfastigheter-koncernens rörelsekostnader avser övriga externa kostnader, mestadels konsultarvoden hänförliga till den löpande verksamheten. Rörelseresultatet för perioden 1 maj 2019 – 31 oktober 2019 uppgick till -3,4 MSEK och för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick det till -23,2 MSEK. För kalenderåret 2017 uppgick rörelseresultatet till -20,5 MSEK. För kalenderåret 2016 uppgick rörelseresultatet till -3,1 MSEK.

Finansiellt netto

Preservia Hyresfastigheter-koncernens finansiella netto består av ränteintäkter och liknande resultatposter med avdrag av räntekostnader samt valutakursdifferenser. Det finansiella nettot för perioden 1 maj 2019 – 31 oktober 2019 uppgick till -3,1 MSEK och för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick det till -84,2 MSEK. För kalenderåret 2017 uppgick det finansiella nettot till -32,5 MSEK. För kalenderåret 2016 uppgick det finansiella nettot till -5,2 MSEK.

Kommentarer till balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Preservia Hyresfastigheter-koncernens anläggningstillgångar består i huvudsak av materiella anläggningstillgångar som i sin tur består av byggnader, mark och byggrätter, pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter. Anskaffningsvärdet för dessa tillgångar består i ursprungligt anskaffningsvärde, med tillägg för de värdehöjande förädlingsinsatser som sker för att anläggningstillgången ska kunna aktiveras för sitt slutanvändningssyfte och funktion. Anläggningstillgångarna skrivs efter att aktivering av färdigställande skett sedan av enligt plan. Anläggningstillgångarna värdeprövas vid varje årsbokslut och uppnås inte kraven för värdeprövningen så görs en nedskrivning av anläggningstillgången.

Finansiella anläggningstillgångar

Preservia Hyresfastigheter har finansiella anläggningstillgångar som består av koncerninterna fordringar till moderbolaget för Preserviakoncernen. Lånen löper med marknadsmässig ränta.

Omsättningstillgångar

Preservia Hyresfastigheter-koncernens omsättningstillgångar innefattar kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Omsättningstillgångarna vid utgången av perioden 1 maj 2019 – 31 oktober 2019 uppgick till 18,9 MSEK, varav 490 TSEK utgjordes av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter och 18,4 MSEK utgjordes av övriga fordringar och för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick dem till 33,4 MSEK, varav 510 KSEK utgjordes av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter och 32,9 MSEK utgjordes av övriga fordringar (bestående av fordringar härrörande från tidigare projekt Gävlehov Etapp 1 och Etapp 2). Vid utgången av kalenderåret 2017 uppgick omsättningstillgångarna till 71 KSEK, varav 31 KSEK utgjordes av kortfristiga fordringar och 40 KSEK utgjordes av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Vid utgången av kalenderåret 2016 uppgick omsättningstillgångarna till 42,7 MSEK, varav 1,4 MSEK utgjordes av fordringar hos koncernföretag, 33 MSEK utgjordes av övriga fordringar och 8,2 MSEK utgjordes av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Kassaflöde

Preservia Hyresfastigheter-koncernens kassaflöde kommer från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, förändring av rörelsekapital, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten. Kassaflödet från den löpande verksamheten inkluderat förändringen av rörelsekapital är det kassaflöde som kommer från bolagets verksamhet. Investeringsverksamheten avser de investeringar som bolaget företar och finansieringsverksamheten den kapitalförsörjning som sker med externt tillförda medel.

Summa totalt kassaflöde mätt i förändring av likvida medel från bokslutstidpunkterna har resulterat i att summa kassaflöde för Preservia Hyresfastigheter- koncernen för perioden 1 maj 2019 – 31 oktober 2019 uppgick till -14,4 MSEK och för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick det till 16,6 MSEK. Summa kassaflöde för kalenderåret 2017 uppgick till 5 MSEK och summa kassaflöde för kalenderåret 2016 uppgick till -201 KSEK.

Händelserna bakom kassaflödet under år 2016 bestod till stor del av kupongröntorna på Preservia Hyresfastigheters Obligationer, samt investeringar i utvecklingsprojektet i Gävle som finansierades

med upptagna lån. Dessutom genomfördes en nyemission med preferensaktier som sträcktes ut mellan 2016 – 2017.

De väsentliga kassaflödesposterna under 2017 var också obligationsränta, stora investeringar i pågående utveckling av 336 st. bostäder i Gävle, nyemissionen som inleddes i slutet av 2016 samt upptagna lån för att finansiera byggnationen i Gävle.

Under det förlängda räkenskapsåret 01-01-2018 – 30-04-2019 gjordes fortsatta investeringar i projektet i Gävle men även i Bålsta, där avyttringar av projekt genomfördes vid färdigställande av bostadsfastigheter samt detaljplaner. I samband med transaktionerna amorterades även lån.

Räkenskaperna i det senaste halvårets kassaflöde har haft relativt lite grund i arbetet som har pågått, där fokuset har legat i balansräkningen och inga kassaflödespåverkande affärer har gjorts.

Viktiga händelser under perioden maj 2019 – oktober 2019

Preservia Hyresfastigheter offentliggjorde den 19 juli 2019 ett av Finansinspektionen godkänt och registrerat prospekt. Prospektet hade upprättats med anledning av det mandat som bolaget erhöll den 28 juni 2018 från Obligationsinnehavarna avseende ett antal villkorsförändringar rörande Preservia Hyresfastigheters Obligationer. Villkorsförändringarna innebar bland annat att cirka 30 procent av det ursprungliga nominella obligationslånet konverteras till stamaktier av serie B i Preservia Hyresfastigheter AB (publ). Konverteringen sker genom en kvittningsemission och Obligationsinnehavarna äger efter genomförd kvittningsemission ca 75 procent av aktierna och innehar ca 23 procent av rösterna. Den 20 augusti 2019 meddelade Preservia Hyresfastigheter att kvittningsemissionen är fulltecknad samt registrerad hos Bolagsverket. I enlighet med prospektet emitterar Preservia Hyresfastigheter 14 683 141 stamaktier av serie B till kursen 5 kronor per styck, vilket medför att 73 415 705 kronor konverteras från Preservia Hyresfastigheters långfristiga skulder till eget kapital. Den 8 oktober 2019 meddelade Preservia Hyresfastigheter att dess stamaktie av serie B tas upp för handel vid NGM Nordic MTF per den 10 oktober 2019.

Den 23 september avnoterades samt överläts Preservia Hyresfastigheters Obligationer till den nya koncernmodern, Bolaget (Preservia Holding AB), som tidigare samma månad även övertog aktierna i Preservia Fastigheter AB. Avnoteringen av Preservia Hyresfastigheters Obligationer sker som en direkt följd av det mandat som Preservia Hyresfastigheter erhöll den 26 juni 2019 från Obligationsinnehavarna avseende ett antal villkorsförändringar rörande Preservia Hyresfastigheters Oblighationslån. Nästa steg i åtgärdsplanen som togs beslut om 3 oktober 2019 innebär att ett gäldenärsbyte sker, där den totala utestående obligationsvolymen överläts från Preservia Hyresfastigheter till det nya moderbolaget Preservia Holding. Därefter konverteras Obligationerna i Preservia Holding till preferensaktier i Preservia Holding genom en kvittningsemission. Preservia Holding har som ambition att få dessa preferensaktier noterade på en marknadsplats så snart det är möjligt.

Under det avrapporterade räkenskapsåret konstaterade styrelsen att Preservia Hyresfastigheter hade förbrukat sitt egna kapital. Efter genomförande av delar av åtgärdsplanen kunde Preservia Hyresfastigheter hålla en extra bolagsstämma 27 september där styrelsen konstaterade att det egna kapitalet hade återställts. På samma stämma beslutade styrelsen att snarast återuppta utdelning avseende löpande preferens i preferensaktie serie A. En förutsättning för att på ett korrekt sätt

kunna återuppta preferensutdelningen samt dela ut den hittills ackumulerade preferensutdelningen i preferensaktie serie A är att Preservia Hyresfastigheter vid kommande årsstämma presenterar ett reviderat årsbokslut, som påvisar tillräckligt med fritt eget kapital. Detta bedömer styrelsen kunna göra i samband med nästa årsbokslut och således kunna dela ut den ackumulerade preferensutdelningen i samband med nästkommande årsstämma.

Den nya koncernstrukturen består i skrivandets stund av Preservia Holding som ny koncernmoder som i sin tur äger den tidigare koncernmodern Preservia Fastigheter AB till 100 procent. Preservia Fastigheter äger 5 000 000 stamaktier serie A i Preservia Hyresfastigheter, de tidigare Obligationsinnehavarna äger 14 683 141 stamaktier serie B och därtill finns det 447 118 preferensaktier serie A emitterade till externa investerare, samt 19 000 preferensaktier serie B emitterade till Preservia Fastigheter som ännu inte registrerats hos Bolagsverket. Emissionerna har genomförts i syfte att säkerställa koncernens egna kapital och för att möjliggöra fortsatt drift samtidigt som emissionen tillförsäkrar innehavarna av Obligationerna återbetalning av deras investeringar. Preserviakoncernens operativa verksamhet drivs från Preservia Hyresfastigheter och dess dotterbolag.

Viktiga händelser efter rapporteringsperiodens utgång

Den 1 december 2019 anställer Preservia Hyresfastigheter David Madeling som vice VD för bolaget. David har tidigare varit styrelseledamot i bolaget samt i andra bolag i koncernen och kommer parallellt med sin tjänst även att fortsätta sina styrelseuppdrag.



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 revisorssed 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. Beskrivning av särskilt betydelsefullt område 2.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av underlagen till ledningens bedömning av dotterbolagens 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 huruvida 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. Risken 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

2017070618935

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



Grant Thornton

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 2017.

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 2017 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 2017 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 och avslutade

Balansposten i koncernen uppgår till 376,6 mkr vilket utgör 97 % 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 14.

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 78 % 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 15.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av underlagen till ledningens bedömning av dotterbolagens 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 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.

2018062511995

**Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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, förfälskning, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 2017 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.



Grant Thornton

2018062511997

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 provar 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 30 april 2018

Elizabeth Falk

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2019-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår 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 vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Förvaltningsfastigheter – värdering/ existens av pågående fastighetsprojekt och avslutade

Balansposten i koncernen uppgår till 99,7 mkr vilket utgör 43% 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 14.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat granskning av hanteringen av det pågående fastighetsprojektet. Granskning har även skett av redovisade anskaffningsvärden mot avtal.

Aktier i dotterbolag – värdering

Balansposten i moderbolaget uppgår till 71,1 mkr vilket utgör 39% av balansomslutningen. Värderingen av aktierna är beroende av värderingen av det underliggande fastighetsprojektet som dotterbolaget 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 15.

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 köpeskillning

Balansposten i koncernen uppgår till 8,5mkr. Värdering av den villkorade köpeskillningen är beroende av att slutbesiktning godkänns.

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

Fortsatt drift

Bolagets aktiekapital är förbrukat per balansdagen. Möjligheterna för den fortsatta driften är avhängigt att bolaget återställer aktiekapitalet och därför bedöms detta vara ett särskilt betydelsefullt område. Beskrivning av ledningens åtgärder framgår av förvaltningsberättelsen.

Våra granskningsåtgärder har inkluderat att översiktligt granska en Kontrollbalansräkning och de genomförda och tänkta effekterna av åtgärdsplanen för att återställa aktiekapitalet samt den framtida finansieringen av bolagets löpande verksamhet.

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. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också

informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar

granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Grant Thornton Sweden AB utsågs till Preservia Hyresfastigheter AB:s (publ) revisorer av extra bolagsstämman den 18 december 2018. Grant Thornton Sweden AB eller Elizabeth Falk har varit bolagets revisorer/revisor sedan 2015.

Stockholm den 4 juli 2019

Grant Thornton Sweden AB



Elizabeth Falk

Auktoriserad revisor

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt rådande bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. Härutöver kan högst tio suppleanter väljas. För närvarande består styrelsen av tre ordinarie ledamöter.

Bolagets styrelse väljs vid bolagsstämma. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma.

David Dahlgren

Styrelseordförande, Stockholm.

Född 1973.

I styrelsen sedan augusti 2019.

David har varit verksam inom fastighetsbranschen sedan 2003 och har arbetat med alla typer av fastigheter. David är för närvarande VD och grundare av Gladsheim Fastigheter som är ett nyetablerat fastighetsbolag som huvudsakligen förvärvar och förädlar hyresbostäder i Sverige. 2014–2017 var han VD för Amasten Fastighets AB, ett bostadsinriktat bolag noterat på First North Premier och med tydlig tillväxtprofil. Dessförinnan var David Nordenchef för Tavistock Group under sju år, ett brittisk-amerikanskt investmentbolag med fastigheter för 6 miljarder i Sverige, Norge och Finland. David har också arbetat med fastighetsinvesteringar Aberdeen Standards nordiska fastighetsverksamhet under ett antal år. Han började sin karriär i finansbranschen i slutet av 90-talet och har en magisterexamen i nationalekonomi och finansiering från Stockholms Universitet.

David Dahlgren innehar inga aktier eller aktierelaterade värdepapper utgivna av Bolaget.

Kontorsadress

Preservia Holding AB (publ)
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

Övriga nuvarande befattningar

Gladsheim Fastigheter AB, styrelseordförande och VD
Org. nummer: 59167-8056

Gladsheim Skara AB, styrelseordförande och VD
Org. nummer: 559002-8048

Gladshiem Arboga 1 AB, styrelseordförande och VD
Org. nummer: 556677-2892

Gladshiem Arboga 2 AB, styrelseordförande och VD
Org. nummer: 559108-3240

Gladshiem Arboga Holding AB, styrelseordförande och VD
Org. nummer: 559208-5418

Gladshiem Töreboda AB, styrelseordförande och VD
Org. nummer: 559001-9310

Gladshiem Idavallen Fastigheter AB, styrelseordförande och VD
Org. nummer: 559201-2024

Choroa Property Partners AB, styrelseordförande (ägare)
Org. nummer: 556943-4961
Verksamhet: fastighetsförmedling

Bostadsrättsföreningen Högvakten 1, styrelseordförande
Org. nummer: 716420-4518
Verksamhet: förvaltning i bostadsrättsföreningar

International Market Capacity Mr Diesel AB, styrelsesuppleant
Org. nummer: 556580-2328
Verksamhet: konsultverksamhet avseende företags org.

Ellen Dahlgren Swedish Noire AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559168-652

Act Management AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559091-9022

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare.
Utgår ej från Bolaget.

Topias Riuttamäki

Verkställande direktör, tillika styrelseledamot, Stockholm

Född 1984.

I Bolaget sedan augusti 2019.

Topias har byggt och drivit framgångsrika internationella företag sedan 2010. Han har erfarenhet från åtta olika marknader, inom management consulting samt som investerare inom fastighetsbranschen och teknologisektorn. Han har bl.a. byggt upp ett eget internationellt bolag

inom ädelmetallsindustrin med en organisation om 80 personer verksamma i 6 länder i Europa. Senast arbetade Topias som country manager, i Sverige för Frontier, ett investment- och konsultbolag med fokus på den svenska teknologisektorn. Topias erfarenhet från fastighetsbranschen kommer från egen investeringsverksamhet i Finland och Estland. Topias är utbildad civilekonom med inriktning redovisning från Stockholms Universitet.

Topias Riuttamäki innehar följande värdepapper utgivna av Bolaget:

Stamaktier 250 000 genom bolag.

Kontorsadress

Preservia Holding AB (publ)
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

Övriga nuvarande befattningar

CapReef AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559008-6269

TT Capital AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559168-9384

CD Utveckling AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559118-0822

CD Utveckling Projekt 01 AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559187-9209

SP Group Bostad Bålsta AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559100-0160

David Madeling

Vice verkställande direktör och IR-chef, tillika styrelseledamot, Stockholm

Född 1986

I styrelsen sedan augusti 2019

David Madeling har +10 års erfarenhet från finansbranschen. David har arbetat som aktie- och optionsmäklare mot institutionella kunder på Scandinavian Brokers samt aktieanalytiker och portföljförvaltare på Redeye. David kommer närmast från en tjänst på fastighetsutvecklaren Concent där han arbetat med kapitalanskaffning och investerarrelationer. David har rest över en halv miljard

kronor för olika fastighetsprojekt genom åren. David har en magisterexamen från Stockholms Universitet och har läst finansiell ekonomi i Frankrike.

David Madeling innehar följande värdepapper utgivna av Bolaget:

Stamaktier 250 000 genom bolag.

Kontorsadress

Preservia Holding AB (publ)
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

Övriga nuvarande befattningar

DH Trading AB, styrelseordförande
Org. nummer: 556879-8093

X Design Sweden AB, styrelseordförande
Org. nummer: 559000-3330

CapReef AB, styrelsesuppleant
Org. nummer: 559008-6269

HGB Invest Group AB, styrelseordförande
Org. nummer: 556891-0789

CD Utveckling AB, styrelsesuppleant
Org. nummer: 559118-0822

CD Utveckling Projekt 01 AB, styrelsesuppleant
Org. nummer: 559187-9209

HV Intressenter AB, styrelsesuppleant
Org. nummer: 559118-9377

TT Capital AB, styrelsesuppleant
Org. nummer: 559168-9384

ECM Capital AB, styrelsesuppleant
Org. nummer: 559172-5741

Brickstella 0202 AB, styrelseledamot
Org. nummer: 559188-5016

Ledande befattningshavare

Topias Riuttamäki, verkställande direktör, tillika styrelseledamot. För personbeskrivning, se stycket "Styrelse" ovan.

Angivna innehav och engagemang i andra bolag

Styrelse- och ledningspersonernas angivna innehav av värdepapper i Preservia Holding avser äganden genom bolag som kontrolleras av personen. För styrelseengagemang och större äganden i bolag utanför Preservia Holding redogörs under rubriken "*Övriga nuvarande befattningar*" ovan.

Revisor

Bolagets revisor sedan 2019 är Elizabeth Falk, Grant Thornton. Falk är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Adressen till Grant Thornton är Box 7623, 103 94 Stockholm.

Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Bolagsstyrning

Styrelsen väljs av bolagsstämma. Samtliga ledamöter är valda till nästa årsstämma. En styrelseledamot äger rätt att när som helst frånträda sitt uppdrag. Vid årsstämma kan även revisionsbolag eller revisor väljas. Val av revisor sker normalt med längre förordnande än ett år. Bolaget utser inte någon valberedning. Enskilda aktieägare framlägger förslag till styrelseledamöter eller andra valbara befattningshavare till Bolagets styrelse inför upprättande av kallelse till bolagsstämma.

Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för vd. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk Kod för Bolagsstyrning och har ej åtagit sig att frivilligt följa den. Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisions- eller ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämma. Bolaget har inte slutit något avtal med medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till pension eller liknande förmåner efter avträdandet av tjänst. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av anställning eller uppdrag.

Intressekonflikter och närståendetransaktioner

Styrelsen är inte medveten om några privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets intressen. Styrelsen känner heller inte till några andra transaktioner mellan Bolaget och Bolaget närstående personer eller företag.

Övriga upplysningar om styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några familjerelationer eller andra närstående relationer till någon annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i bedrägerirelaterad rättslig process de senaste fem åren. Ej heller har någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit inblandad i någon rättsprocess av väsentlig karaktär med anledning av konkurs.

Det har under de fem senaste åren inte funnits några anklagelser och/eller sanktioner från myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad mot någon av dessa personer och ingen av dem har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett företags förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan eller att ha ledande eller övergripande funktioner hos emittent. Ingen av ovan nämnda ledande befattningshavare eller styrelseledamöter har av myndighet eller domstol förhindrats att handla som medlem av någon emittents styrelse eller ledningsgrupp under de senaste fem åren.

David Dahlgren är oberoende i relation till såväl Bolaget och bolagsledningen som Bolagets större ägare.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktieinformation

Per den 31 juli 2019 samt per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 500 000 SEK, fördelat på 1 500 000 aktier, med ett kvotvärde om 0,33 SEK per aktie.

Aktierna i Preservia Holding AB (publ) har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två aktieslag; stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst medan varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Samtliga befintliga aktier är fullt betalda. Bolagets bolagsordning anger att aktiekapitalet ska uppgå till lägst 500 000 SEK och högst 2 000 000 SEK, samt att antalet aktier ska uppgå till lägst 500 000 och högst 2 000 000 st.

Rättigheter som åtföljer Bolagets aktier

Bolagets aktier är utgivna i enlighet med svensk rätt och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med aktiebolagslagen. Bolaget har ett aktieslag. Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

De erbjudna preferensaktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket och ger rätt till del av Bolagets vinst uppgående till ett belopp om 152 574 674 kronor.

Om Bolaget likvideras ska Bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning:

1. Preferensaktier uppgående till en total volym om 152 574 674 kronor
2. Stamaktier

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

De utgivna aktierna i Preservia Holding är registrerade i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Inga fysiska aktiebrev förekommer således. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB, med adress Box 191, 101 23, Stockholm.

Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:

Stamaktier SE0013233103
Preferensaktier SE0013486099

Utdelningspolicy

Bolaget har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämma efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Utdelningen är inte av ackumulerad art. Rätt till utdelning tillfaller placerare som på avstämningsdag för vinstutdelning är registrerade som aktieägare i Bolaget. Eventuell utdelning ombesörjes av Euroclear, eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Inga särskilda regler, restriktioner eller förfaranden avseende utdelning föreligger för aktieägare som är bosatta utanför Sverige. Bolaget har hittills inte lämnat någon utdelning. Det finns heller inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget.

Restriktioner i möjligheter till utdelning

Inga begränsningar i möjligheter till utdelning föreligger förutom vad som följer av bolagsordningen, lagstiftning och redovisningsregler.

Aktiekapitalets utveckling

15 maj 2019

Händelse: registrering av aktiebolaget

Aktiekapital: 500 000 SEK

4 november 2019

Händelse: uppdelning av aktier

Antal aktier efter uppdelning: 1 500 000 stycken

Teckningsoptioner

Bolaget har inte utgivit några teckningsoptioner.

Konvertibla lån

Bolaget har inte upptagit några konvertibla lån.

Bemyndiganden

Det föreligger inga bemyndiganden till styrelsen att fatta beslut som annars fattas av bolagsstämma.

Handel med Bolagets preferensaktier

Bolaget kommer att ansöka om att preferensaktien ska upptas till handel vid NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats. Ansökan har ännu inte ingivits.

Aktieägaravtal

Det föreligger inga aktieägaravtal som kan påverka det bestämmande inflytandet över Bolaget.

Större aktieägare

Samtliga stamaktier i Preservia Holding ägs för närvarande till lika delar av David Madeling och Topias Riuttamäki, genom egna bolag.

Nedan återges sammanfattning av Bolagets aktiebok per den 8 november 2019. Antalet aktieägare uppgick den 8 november 2019 till stycken. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget per dagen för Prospektets utgivande. Per dagen för detta Prospekt är aktieägarna i Bolaget CapReef AB och DH Holding AB som tillsammans innehar 100 % procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget.

<u>Namn</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Andel av kapital och röster</u>
CapReef AB	750 000	50 %
DH Holding AB	750 000	50 %
Totalt	1 500 000	100 %

Efter förestående kvittningsemission kommer de sammantaget att äga ca 75 procent av Preservia Holding.

Olika rösträtter förekommer inte.

Anställda

Bolaget har för närvarande inga anställda.

Nationell lagstiftning och uppköp

Enligt aktiebolagslagen har majoritetsägare som innehar mer än 90 procent av aktierna i ett aktiebolag rätt att lösa in minoritetsaktierna och minoritetsaktieägare har rätt att få sina aktier inlösta.

Enligt Kollegiet för svensk bolagsstyrnings ”Takeover-regler för vissa handelsplattformar” av den 1 april 2018, ska en person som inte innehar några aktier, eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna för handel på NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar eller mer av röstetalet för samtliga aktier, lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende förvärv av resterande aktier i bolaget. Vid ett sådant obligatoriskt erbjudande har andra aktieägare rätt att avvisa erbjudandet.

Aktierna i Preservia Holding är inte upptagna till handel på NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats och har således inte varit föremål för något erbjudande som lämnats till följd av sådan budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har aldrig varit föremål för några offentliga uppköpserbjudanden. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar eller föremål för bestämmelser om konvertering. Varken Bolaget eller dess dotterbolag äger några aktier i Bolaget.

Nettotillgångsvärde

Nedan tabell visar nettotillgångsvärdet per aktie före och efter förestående emission baserat på skillnaden mellan Bolagets totala tillgångar och totala skulder per den 21 oktober 2019 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut.

(SEK)	Före emissionen per 2019-10-21	Efter emissionen
Eget kapital	373 269	152 947 943
Antal aktier	500 000	500 000
Nettotillgångsvärde per aktie	0,75	305,8

Legala frågor och övrig information

Allmän bolagsinformation

Preservia Holding AB, org. nr 559206-5972, är bildat i Sverige och registrerades vid Bolagsverket den 15 maj 2019 under firma Goldcup 100544 AB. Bolaget namnändrades därefter till Preservia Holding AB (publ). Nuvarande firma registrerades den 30 augusti 2019. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av Aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt. Bestämmelserna i bolagsordningen är ej mer långtgående än Aktiebolagslagen vad gäller förändring av aktieägares rättigheter. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Styrelsens säte är registrerat i Stockholm, Sverige.

Bolagets LEI-kod är 549300UV0KNQKDVKGR52.

Huvudkontorets adress är:

Preservia Holding AB (publ)
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

Bolagsstruktur och aktieinnehav

Bolaget är för närvarande moderbolag i Koncernen och äger dotterbolaget Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, till 100 %, som i sin tur äger 25 % i dotterbolaget Preservia Hyresfastigheter. Preservia Hyresfastigheters funktion är att äga de fastighetsprojekt som ingår i Koncernens projektportfölj:

- SP Group Bostad Bålsta AB, 559100-0160, ägs till 58 % av Bolaget;
- Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, av Bolaget helägt dotterbolag;
- Preservia Hälsovägen AB, 556999-9500, av Bolaget helägt dotterbolag;
- Preservia Projekt Gävle AB, 559022-7012, av Bolaget helägt dotterbolag, med de i sin tur helägda dotterbolagen;
- Preservia Projekt Holding AB, 559138-7179;
- Preservia AB (publ), 559038-6107; och
- Preservia Bygg AB, 559138-7187.

Väsentliga avtal

Det förekommer inga avtal som är av väsentlig betydelse för Bolagets förutsättningar att bedriva den aktuella verksamheten.

Försäkringar

Bolaget har ett försäkringsprogram som styrelsen bedömt vara anpassat till Bolagets verksamhet. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn.

Twister och rättsliga förhållanden

Bolaget är inte, och har heller inte varit, del av, eller involverad i, några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive pågående eller hotande förfaranden som Bolaget är medvetet om) under Bolagets existens som kan komma att ha, eller har haft, en betydande inverkan på Bolagets finansiella ställning eller resultat.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Prospektet ska läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning. De handlingar som införlivas genom hänvisning är Bolagets reviderade periodrapport för perioden 15 maj 2019 till den 31 juli 2019, sidorna 3-6. Delar av Preservia Hyresfastigheters reviderade årsredovisningar för perioderna 1 januari 2016 till den 31 december 2016 (sidorna 4-18), 1 januari 2017 till den 31 december 2017 (sidorna 4-18) och 1 januari 2018 till den 30 april 2019 (sidorna 5-14) samt den icke-reviderade delårsrapporten för perioden 2019-05-01 – 2019-10-31 (sidorna 3-4, 6-9, exklusive nyckeltalen på sidan 7), införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör en del av Prospektet.

Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Bolagets webbplats:

<http://investor.preservia.se/preservia-holding/> och <http://investor.preservia.se/>. Mindre differenser föranledda av avrundningar förekommer i vissa delar av de finansiella uppställningarna.

Informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Handlingar tillgängliga för inspektion

Bolaget tillhandahåller registreringsbevis, bolagsordning samt reviderat bokslut till vilka hänvisning sker i detta Prospekt tillgängliga för inspektion i pappersform på Bolagets kontor och på Bolagets webbplats: <http://investor.preservia.se/preservia-holding>. Bolagets adress anges i avsnittet "Kontaktinformation" som återfinns i slutet av Prospektet.

Uttalande

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller

för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Rådgivares intressen

Eminova Fondkommission AB är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktion. Eminova äger inga aktier i Preservia Holding och kommer vare sig köpa eller förmedla försäljning av Bolagets värdepapper. Eminova har inte medverkat vid utformningen av föreliggande transaktion. Eminovas medverkan består i detta specifika uppdrag enbart av administrativa tjänster.

Eminova har inga ekonomiska intressen i Preservia Holding, men kan i framtiden komma att leverera aktuella tjänster av liknande slag till Bolaget.

Investeringar överstigande fem procent av erbjudandet

Styrelsen är inte medveten om någon investerare som planerar att teckna andelar överstigande fem procent av det aktuella erbjudandet.

Tillstånd och licenser

Bolaget är inte beroende av några tillstånd eller licenser för bedrivandet av den aktuella verksamheten, förutom gängse miljöregler, planregler och bygglovsprocesser som normalt omgärdar fastighetsbranschen.

Innehavda patent

Bolaget innehar inga patent, och är inte heller beroende av andras patent för verksamheten.

Skattefrågor

Transaktioner i Preservia Holdings värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavare av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller av förvaltaren om innehavet är förvaltarregistrerat. Preservia Holding ansvarar inte för att innehålla källskatt.

Bolagsordning

Organisationsnummer: 559206-5972

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Preservia Holding AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska bedriva förvaltning av fastighetsbolag, förvaltning av lös och fast egendom, samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 500.000 kronor och högst 2.000.000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 500.000 och högst 2.000.000 stycken.

§ 6 Styrelse

Styrelsen består av 3 - 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

§ 7 Revisorer

Bolaget skall ha 1 revisor.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

§ 9 Ärenden på bolagsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Godkännande av dagordning
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut
 - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning
 - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvode
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisor

10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0501-0430.

§ 11 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Kontaktinformation

Preservia Holding AB (publ)
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

Topias Riuttamäki, VD
Telefon: 0730-69 82 66
E-post: topias@preservia.se