



PRESERVIA

Delårsrapport

Maj 2020 – Oktober 2020

PRESERVIA HOLDING AB (publ)

DELÅRSRAPPORT MAJ 2020 – OKTOBER 2020

JÄMFÖRELSETAL INOM PARANTES AVSER SAMMA PERIOD FÖREGÅENDE ÅR

MAJ 2020 – OKTOBER 2020

- Nettoomsättning för perioden 0,0 (0,0) MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -3,5 (-10,0) MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -8,4 (-23,8) MSEK
- Kassaflöde -1,7 (-13,7) MSEK
- Resultat per stamaktie -5,58 (-15,84) SEK

Antal stamaktier uppgick vid periodens slut till 1 500 000 st och antal preferensaktier till 500 000 st.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN MAJ 2020 – OKTOBER 2020

- Den 3 juli 2020 meddelade bolaget att entreprenadavtal hade tecknats med NCC avseende Bålsta-projektet och att projektet därmed skulle byggstartats.
- Det har i aktuell rapport gjorts en ny bedömning kring tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag som gör att det kan finnas viss bristande jämförbarhet mellan perioderna. Den ändrade bedömningen har föranlett en förlust av bestämmande inflytande i undergruppen SP Group som tidigare har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.
- Den 30 oktober beslutade bolagsstämman i dotterbolaget Preservia Projekt Gävle AB att likvidera bolaget. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Den 1 december meddelade Trelleborgs kommun att Preservia tillsammans med Kian Properties har vunnit en markanvisningstävling. Markanvisningen avser produktion av ca 42 lägenheter och 6 radhus med en totalyta om ca 3 000 kvm.
- Den 22 december tecknade bolaget via ett dotterbolag avtal om försäljning av hyresrättsdelen i bolagets Bålsta-projekt. Försäljningen sker som en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 640 miljoner kronor. Tillträde sker efter färdigställande av alla tre hyresrättsetapper. Affären kommer inte ge någon likviditetseffekt i Preservia innan färdigställandet. Koncernen kommunicerar inte heller någon resultatseffekt vid detta skede då affären omfattas av villkor som kommer att påverka det slutliga resultatet för Preservia. Resultatseffekten av affären beräknas kunna fastställas under 2023 förutsatt att projektet följer den nuvarande tidsplanen.

Affären har därmed ingen omedelbar effekt på koncernens preferensaktier. Koncernen fortsätter att jobba med att skapa likviditet för att möjliggöra utdelningar i framtiden. Preservias ägarandel i Bålsta-projektet uppgår till 58 procent.

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

VD KOMMENTAR

Under det första halvåret av har vi i Preservia-koncernen fortsatt fokusera på att utveckla Bålsta-projektet. Projektet genomförs med blandad upplåtelseform och bostadsrättsdelen har vid skrivande stund uppnått 70 procent försäljningsgrad. Under perioden har projektbolaget tecknat entreprenadavtal med NCC samt fått beviljat byggkreditiv för både bostads- och hyresrättsdelarna. Byggnationen påbörjades i augusti där man börjat med bostadsrättsdelen för att sedan fortsätta med hyresrättsdelen. Vi kan gladeligen även meddela att strax före publiceringen av denna rapport signerades avtal om försäljning av projektets hyresrättsdel. Affären kommer att ge en likviditetseffekt till Preservia först när köparen tillträder fastigheterna vid färdigställandet. Enligt aktuell tidsplan kommer hela projektet vara färdigställt under 2023. Övan händelser i form av entreprenadavtal, byggkreditiv och god försäljningsgrad har minskat riskerna i projektet och förstärker bolagets ställning framåt.

I Gävle-projektet har en slutöverenskommelse och projektavslut uppnåtts med köparen av Etapp 2-fastigheten. Under det föregående räkenskapsåret meddelade bolaget att totalentreprenören för projektet hade gått i konkurs, och några mindre färdigställandearbeten kvarstod trots att fastigheten var inflyttningsklar. Dessa arbeten har nu färdigställts.

Vi förstår att det stora intresset för er investerare i dessa rapporter är att kunna bedöma effekterna på utdelningen i bolagets preferensaktier. Vi förstår att ett önskemål skulle kunna vara att vi ska kommunicera prognoser på bolagets framtida möjligheter till utdelning med datum och belopp för potentiella utdelningar.

Preservia Holdings preferensaktier löper utan någon fastställd inlösenddag. Bolagets policy är att information om resultat- och likviditetseffekter för Preservia Holding kommer att pressmeddelas när effekterna är kända. Tydlig information om kommande utdelningar kommer att pressmeddelas vid det fallet att ny sådan information finns, och framförallt vid beslut om utdelning i respektive års ordinarie bolagsstämma.

Vi har förståelse för att förutsättningar för investerare kan förändras och har därför från start möjliggjort det för investerare att när som helst avyttra sin position via marknadsplatsen NGM där aktierna är noterade under kortnamnet PHOL PREF.

Vi kommer att fortsätta jobba med att realisera värden i våra projekt, och ber om förståelse för förutsättningarna som råder för bolagets nuvarande instrument.

Nu med Gävle-projektet avslutat och med hänsyn till Bålsta-projektets tidsplan räknar vi inte med någon likviditetseffekt som skulle påverka utdelningen förrän tidigast under 2023 när Bålsta-projektet är färdigställt.

Vi är glada och stolta över att ha vunnit en markanvisningstävling i Trelleborg tillsammans med vår samarbetspartner Kian Properties. Projektet omfattar ca 50 bostäder och är vårt andra samarbetsprojekt med Kian. Vi ser fram emot att fortsätta utvecklingen av projektet under 2021.

Preservia Holding-koncernen har starkt eget kapital och en stabil grund för att bygga långsiktigt värde. Ledningen kommer att fortsätta arbetet med att effektivisera verksamheten och minska onödiga administrativa kostnader för att skapa bättre förutsättningar för framtida affärer som förstärker Preservias potential.

Stockholm 30 december 2020

Topias Riuttamäki
VD Preservia Holding AB (publ)

OM PRESERVIA HOLDING AB (publ)

Preservia Holding AB (publ) har ett helägt dotterbolag: Preservia Fastigheter AB (559038-5323).

Preservia Holding är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkterna genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter.

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

EKONOMISK INFORMATION

Preservia Holding AB (publ) registrerades 22 maj 2019. Bolagets verksamhet är att bedriva förvaltning av fastighetsbolag samt förvaltning av lös och fast egendom.

KONCERNENS OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖR PERIODEN 2020-05-01 – 2020-10-31

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -3,5 MSEK och består till stor del av löpande förvaltningskostnader för koncernen. För samma period föregående år redovisas ett negativt resultat på -10 MSEK som till största del avser en vändning av en tidigare periodiserad intäkt i dotterbolaget. Resultatet efter skatt uppgick till -8,4 (-23,8) MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen samt nedskrivningar av omsättningstillgångar.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2020-05-01 – 2020-10-31

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -3,3 (-14,4) MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 2,6 (9,6) MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 3,9 (20,8) MSEK.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 8,5 (162,1) MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag. De långfristiga skulderna föregående år består till största del av Obligationslån som senare under det räkenskapsåret omvandlades till Preferensaktier. Skulden som omvandlades låg på totalt 152,6 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 4,4 (1,0) MSEK. Räntebärande skulder per balansdagen uppgick till ca 2,0 MSEK.

MEDARBETARE

Bolaget har inga anställda, i koncernen finns totalt tre anställda.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	76	0	255
Summa intäkter	76	0	255
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 605	-9 999	-16 975
Avskrivningar och nedskrivningar	-3 267	-14 068	-18 480
Rörelseresultat	-6 796	-24 067	-35 200
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i intresseföretag	-1 304	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	28	437	764
Räntekostnader och liknande resultatposter	-302	-125	-201
Resultat efter finansiella poster	-8 374	-23 755	-34 637
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-8 374	-23 755	-34 637
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-8 374	-22 029	-31 825
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1 726	-2 812

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Periodens resultat	-8 374	-23 755	-34 637
Periodens totalresultat	-8 374	-23 755	-34 637

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	NOT	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	3 912	-
Materiella anläggningstillgångar	2	-	101 308	104 591
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	4	93 158	156	7 168
Andra långfristiga fordringar		1	2	1
Summa anläggningstillgångar		93 159	105 378	111 761
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		3 906	20 843	16 832
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		-	512	16
Summa omsättningstillgångar		3 906	21 355	16 848
Likvida medel		2 576	9 564	4 242
SUMMA TILLGÅNGAR		99 641	136 297	132 852
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		86 700	-26 745	117 811
Långfristiga skulder	5	8 500	162 075	10 500
Kortfristiga skulder		4 441	967	4 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 641	136 297	132 852

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Resultat före finansiella poster	-6 796	-24 067	-35 200
Resultat efter finansiella poster	-8 374	-23 755	-34 637
Soliditet (%)	87,01%	NEG	88,68%
Resultat per aktie, SEK	-5,58	-15,84	-23,09
Antal aktier i tusental	1 500	1 500	1 500

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

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritetsintresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2019-05-22	-	-	-	-	-	-
Nyemission	500			500		500
Ägarförändringar i koncernen			22 826	22 826	50 590	73 416
Utdelning preferensaktier					-296	-296
Aktieägartillskott					3 516	3 516
Omstrukturering koncern			-88 011	-88 011	7 885	-80 126
Periodens resultat			-22 029	-22 029	-1 726	-23 755
Eget kapital 2019-10-31	500	-	-87 214	-86 714	59 969	-26 745
Ingående Eget kapital 2019-05-22	-	-	-	-	-	-
Nyemission	667	152 408		153 075		153 075
Ägarförändringar i koncernen			18 755	18 755	57 701	76 456
Utdelning preferensaktier					-473	-473
Aktieägartillskott					3 516	3 516
Omstrukturering koncern			-54 269	-54 269	-25 857	-80 126
Periodens resultat			-31 825	-31 825	-2 812	-34 637
Eget kapital 2020-04-30	667	152 408	-67 339	85 736	32 075	117 811
Ingående Eget kapital 2020-05-01	667	152 408	-67 339	85 736	32 075	117 811
Ägarförändringar i koncernen			-234	-234	-22 503	-22 737
Periodens resultat			-8 374	-8 374		-8 374
Eget kapital 2020-10-31	667	152 408	-75 947	77 128	9 572	86 700

* Löpande preferensutdelning för preferensaktie serie A i Preservia Hyresfastigheter AB har inte utgått för perioden 2018.04.01–2020.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 25 kronor per preferensaktie serie A.

** Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2020.10.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 4,875 kronor per preferensaktie”. Vid bolagsstämma i Preservia Projekt Gävle AB den 30 oktober 2020 beslutades att bolaget skulle likvideras. Likvidationen beräknas inte ge någon utdelning.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-6 796	-24 067	-35 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 267	14 068	18 480
Erhållen ränta	20	17	255
Erlagd ränta	-1	-124	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 510	-10 106	-16 633
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Investeringar i pågående projekt	-	-1 574	-3 005
Förändring av kortfristiga fordringar	303	-1 772	2 325
Förändring av leverantörsskulder	97	-50	-113
Förändring av kortfristiga skulder	-177	-868	885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 286	-14 370	-16 541
Investeringsverksamheten			
Försäljning av koncernföretag	-31	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-7 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31	-	-7 013
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	500	500
Upptagna lån	1 650	-	1 000
Amortering lån	-	-3 000	-3 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	3 516	6 556
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-355	-532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 650	661	4 524
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 667	-13 709	-19 030
Likvida medel vid periodens början	4 242	23 272	23 272
Likvida medel vid periodens slut	2 576	9 564	4 242

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-340	-182	-446
Avskrivningar och nedskrivningar	-	-	-
Rörelseresultat	-340	-182	-446
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-52 575
Resultat efter finansiella poster	-340	-	-53 021
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-340	-182	-53 021

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Periodens resultat	-340	-182	-53 021
Periodens totalresultat	-340	-182	-53 021

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I KSEK	NOT	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
TILLGÅNGAR				
Andelar i koncernföretag	3	100 000	152 575	100 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		100 000	152 575	100 000
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar		-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	41	16
Summa omsättningstillgångar		-	41	16
Likvida medel		464	340	95
SUMMA TILLGÅNGAR		100 464	152 956	100 111
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		99 713	318	100 053
Långfristiga skulder	5	700	152 575	-
Kortfristiga skulder		51	63	58
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 464	152 956	100 111

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2019-05-22	-	-	-	-	-
Nyemission	500			500	500
Periodens resultat			-182	-182	-182
Eget kapital 2019-10-31	500	-	-182	318	318
Ingående Eget kapital 2019-05-22	-	-	-	-	-
Nyemission	667	152 408		153 074	153 074
Periodens resultat			-53 021	-53 021	-53 021
Eget kapital 2020-04-30	667	152 408	-53 021	100 053	100 053
Ingående Eget kapital 2020-05-01	667	152 408	-53 021	100 053	100 053
Nyemission					-
Periodens resultat			-340	-340	-340
Eget kapital 2020-10-31	667	152 408	-53 361	99 713	99 713

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK	MAJ 2020- OKT 2020	MAJ 2019- OKT 2019	MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-340	-182	-446
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-340	-182	-446
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	16	-41	-16
Förändring av leverantörsskulder	-	63	-
Förändring av kortfristiga skulder	-6	1	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-330	-159	-405
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1	-1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	500	500
Upptagna lån	700	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	700	500	500
PERIODENS KASSAFLÖDE	370	340	95
Likvida medel vid periodens början	95	-	-
Likvida medel vid periodens slut	464	340	95

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Företaget har ändrat uppskattning och bedömning avseende tillämpandet av bolagets redovisningsprinciper gällande intressebolag enligt IAS 28 som gör att det kan finnas viss bristande jämförbarhet mellan perioderna. Inga jämförelsetal har räknats om i rapporten.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden.

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

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

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Intresseföretag

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

KLASSIFICERING

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

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

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

Konkurrens

Preservia Holding verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia 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 erbjudanden på marknaden.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva mark, utveckla nyproducerade bostads- och hyresrättsfastigheter, samt i framtiden även äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya projekt. Då intäkter primärt genereras vid avyttring av färdigställda projekt föreligger en risk att Bolaget förvärvar mark och påbörjar projekt som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad i hyresrättsprojekt, låg försäljningsgrad i bostadsrättsprojekt eller att köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader där Bolaget avser att verka.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dess regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsetts krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

Beroende av nyckelpersoner

Bolagets och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på lån samt finansiella kostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfalldagen (överkurs respektive underkurs).

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för finansiell skuld.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av tillgängliga tillgodohavanden hos bank och tillgodohavanden hos värdepappersdepå.

AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

ANSVARSFÖRBINDELSER

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns en möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

RESULTAT PER AKTIE

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier på balansdagen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Resultat per aktie kronor

Årets resultat i kronor i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier på balansdagen

NOTER

Not 1 Goodwill

KONCERN	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Förvärv	-	3 912	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	3 912	-
Utgående bokfört värde	-	3 912	-

Nedskrivningsbedömning av goodwill

Vid nedskrivningsprövning av goodwill ses dotterbolagen som kassagenererande enheter. Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill med obestämbar nyttjandeperiod sker årligen eller oftare om det finns indikation på värdenedgång. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som en kostnad och återförs inte. Nedskrivningsprövning av goodwill sker på de kassagenererade enheter dit goodwill har allokerats.

Not 2 Förvaltningsfastigheter

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

KONCERN	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Mark			
Ingående anskaffningsvärde	27 481	27 481	27 481
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-	-
Omklassificering till intresseföretag	-27 481	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	27 481	27 481
Ingående avskrivningar	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-	-	-
Årets avskrivningar	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde mark	-	27 481	27 481

KONCERN	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter			
Ingående anskaffningsvärden	73 827	72 203	72 203
Nedsatt köpeskilling	-	-	-
Årets värdeförändring orealiserad	-	-	-
Årets projektomkostnader	-	1 624	4 907
Årets aktiverade ränta	-	-	-
Försäljningar/ utrangeringar	-	-	-
Omklassificering till intresseföretag	-73 827	-	-
Utgående redovisat värde	-	73 827	77 110
Uppgifter om förvaltningsfastigheter			
Redovisat värde	-	101 308	104 591
Verkligt värde	-	101 308	104 591

Not 3 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2020-10-31	Bokfört värde 2019-10-31	Bokfört värde 2020-04-30
Preservia Fastigheter AB	100%	100%	500	100 000	152 575	100 000
				100 000	152 575	100 000

Not 4 Andelar i intresseföretag

KONCERN	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 2020-10-31	Bokfört värde 2019-10-31	Bokfört värde 2020-04-30
SPGroup Bostad Bålsta II AB	33%	33%	16 525	-	156	6 656
SP Group Bostad Bålsta AB	58%	58%	69 150	92 641	-	-
Preservia Utveckling AB	25%	25%	250	517	-	512
				93 158	156	7 168

Not 5 Långfristiga skulder

KONCERN	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Beräknad tilläggsköpeskillning	8 500	8 500	8 500
Obligationslån	-	152 575	-
Övriga långfristiga skulder	-	1 000	2 000
	8 500	162 075	10 500

MODERBOLAG	2020-10-31	2019-10-31	2020-04-30
Obligationslån	-	152 575	-
Skulder till koncernföretag	700	-	-
	700	152 575	-

Not 6 Transaktioner med närstående

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

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 30 december 2020

Styrelsen

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för perioden 2020-11-01 – 2021-04-30
Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 – 2021-04-30
Delårsrapport för perioden 2021-05-01 – 2021-10-31

15 juni 2021
31 augusti 2021
15 december 2021

Denna information är sådan information som Preservia Holding AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 december 2020 kl. 17.30 CET.



PRESERVIA

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm