



PRESERVIA

Bokslutskommuniké

Maj 2019 – April 2020

PRESERVIA HOLDING AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ MAJ 2019 – APRIL 2020

INGA JÄMFÖRELSETAL FRÅN TIDIGARE ÅR FINNS DÅ BOLAGET AVGER SIN FÖRSTA RAPPORT FÖR PERIODEN 2019-05-22 – 2020-04-30.

MAJ 2019 – APRIL 2020

- Nettoomsättning för perioden 0,0 MSEK
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -16,7 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -34,6 MSEK
- Kassaflöde -19,0 MSEK
- Resultat per aktie -23,09 SEK

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

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN MAJ 2019 – APRIL 2020

- Den 19 september 2019 förvärvade Preservia Holding AB (publ) Preservia Fastigheter AB till en köpeskilling om 500kr (1kr per aktie).
- Den 23 september 2019 avnoterades Preservia Hyresfastigheters obligationer från NGM. From den 26 september 2019 är Preservia Holding AB ny emittent för obligationerna. Det utestående obligationsbeloppet som överfördes från Preservia Hyresfastigheter AB till Preservia Holding AB genom gäldenärsbytet uppgick till 152 574 674 kronor, fördelat på 97 137 994 kronor för obligation 1 och 55 436 680 kronor för obligation 2. Under februari 2020 löstes bolagets obligationer in och ersattes med preferensaktier.
- Den 7 januari 2020 godkändes bolagets prospekt av Finansinspektionen avseende erbjudande om teckning av preferensaktier i Preservia Holding AB (publ) med ISIN-kod SE0013486099. Aktiens kortnamn är PHOL PREF.
- Den 30 januari 2020 valde stämman Thomas Lindström som ny styrelseledamot och styrelseordförande. David Dahlgren lämnar sina positioner som ledamot och ordförande i styrelsen.
- Den 13 mars 2020 noterades bolagets preferensaktier på NGM Nordic SME.
- Den 25 februari förvärvade koncernen mark i Bålsta för att driva detaljplaneändring för framtida bostäder. Förvärvet skedde tillsammans med samarbetspartners och Preservia äger 25% av aktierna i projektbolaget som äger marken.

- Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få en negativ effekt på företagets och koncernens resultat på det nya räkenskapsåret men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor effekten blir. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten. De åtgärder som redan i slutet av räkenskapsåret har vidtagits är en minskning av koncernens lönekostnader dels via permitteringar dels via reducerade löner på obestämd tid.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG

- Byggekreditiv har erhållits från storbank avseende Bålsta-projektet 2020-06-12.
- Styrelsen kommer fortsatt att hålla koll på utvecklingen av Covid-19 och kommer även under nästkommande räkenskapsår vidta löpande åtgärder för att begränsa effekten för koncernens samtliga bolag.

VD KOMMENTAR

Detta är Preservia Holdings första räkenskapsår och bolaget är det nya moderbolaget för Preservia-koncernen. Denna struktur är slutresultat av 2 års arbete med bolagsstrukturen och balansräkningen. Vi kan nu med glädje konstatera att koncernen är i princip skuldfri och har relativt starkt eget kapital, allt detta tack vare det förtroende våra investerare har visat oss. Verksamheten kommer framgent bedrivas med Preservia Holding som moderbolag och den operativa driften fördelas på ett strukturerat sätt mellan dotterbolagen, där de flesta projekt för fastighetsutveckling bedrivs i sina egna projektbolag.

Jag rekommenderar att läsaren tittar även på rapporterna i Preservia Hyresfastigheter, då all operativ verksamhet i dagsläget bedrivs inom Preservia Hyresfastigheter -koncernen.

Utöver de ovan nämnda omstruktureringar har bolaget under detta räkenskapsår arbetat med två projekt: Gävle och Bålsta.

I Gävle gick totalentreprenören för projektet i konkurs under slutet av 2019. Trots att fastigheten var inflyttningsklar i september 2019, behövdes en del åtgärder genomföras för att färdigställa projektet. Arbetena har fördröjts en del pga den uppkomna situationen med covid-19. En godkänd slutbesiktning och slutavräkning med köparen Trenum beräknas uppnås under sommaren 2020. En juridisk process mot totalentreprenören samt dess ägare pågår gällande fordran på 7,2 mSEK som Preservia har på motparterna. I rapporten har fordran redan skrivits ner till 0 kronor då det föreligger osäkerhet kring möjligheterna till återbetalning av beloppet.

Vi står äntligen inför byggstart i vårt projekt i Bålsta med Scandinavian Property Group. Projektet har utvecklats från att ursprungligen vara ett renodlat bostadsrättsprojekt till att bli en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. Byggekreditiv är säkrat med bra villkor från en storbank och inga fler kapitaltillskott beräknas behövas från Preservia. Totalt blir det ca 400 lägenheter fördelat på fem etapper där de två första etapperna uppförs som bostadsrätter. Startbesked har erhållits från kommunen och försäljningsgraden, som för närvarande uppgår till ca 70 procent av de två första etapperna, uppfyller kraven från banken för att lyfta byggekreditiv.

I februari gjorde vi ett förvärv av ett bolag innehållande mark som omfattas av en detaljplanändring för framtida bostäder. Den nya projektfastigheten ligger i Bålsta där vi har bra lokal kännedom och etablerade relationer. Vi är förväntansfulla inför att kunna genomföra projektet från planändring till färdigställande av bostäder i ett segment som de flesta har råd med. Förvärvet är i linje med vår strategi om att fokusera på våra befintliga marknader i Bålsta och Gävle, samt stärka bolaget med byggrätter i tidiga faser.

Slutligen vill jag välkomna vår nya styrelseordförande Thomas Lindström som ersatte David Dahlgren den 30 januari 2020. Thomas bidrar med erfarenhet om stora affärer samt perspektiv som kommer att hjälpa oss växa bolaget på ett stabilt och hållbart sätt för att skapa långsiktig värdeökning.

Stockholm 30 juni 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 2019-05-22 – 2020-04-30

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

Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick under perioden till -16,7 MSEK. Resultatet efter skatt uppgick till -34,6 MSEK. Merparten av det negativa resultatet för perioden utgörs av löpande driftskostnader för koncernen samt nedskrivningar av omsättningstillgångar samt goodwill.

KONCERNENS LIKVIDITET OCH FINANSIERING FÖR PERIODEN 2019-05-22 – 2020-04-30

Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till -16,5 MSEK. Per balansdagen uppgick likvida medel till 4,2 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 16,8 MSEK.

Koncernens nuvarande likviditet tillsammans med de uppskattade kommande inbetalningarna bedöms vara tillräckligt för att täcka koncernens operativa kostnader samt ingångna betalningsåtaganden för de kommande 12 månaderna. Kommande inbetalningar består framför allt av slutregleringar hänförliga till etapp 1 och etapp 2 i bostadsutvecklingsprojektet i Gävle. Därtill är det hög sannolikhet att det inte behövs några ytterligare kapitaltillskott i projektbolaget SPG Bostad Bålsta AB eftersom projektbolaget erhållit ett positivt kreditbeslut avseende byggnadskreditiv för projektet.

Under räkenskapsåret har Preservia Holding AB (publ) genomfört omfattande åtgärder för att förstärka balansräkningen för koncernen. Dels har Bolaget tagit över obligationsskulder från Preservia Hyresfastigheter AB (publ), dels konverterat dessa skulder till eget kapital i form av preferensaktier. Dessa preferensaktier handlas idag på NGM Nordic SME Sweden med kortnamn PHOL PREF.

Långfristiga skulder per balansdagen uppgick till 10,5 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs till största del av en beräknad tilläggsköpeskilling för förvärvade projektbolag på 8,5 MSEK.

Kortfristiga skulder uppgick till 4,5 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 2019- APR 2020
Nettoomsättning	-
Övriga rörelseintäkter	255
Summa intäkter	255
Rörelsens kostnader	
Övriga externa kostnader	-16 975
Avskrivningar och nedskrivningar	-18 481
Rörelseresultat	-35 201
Resultat från finansiella poster	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	764
Räntekostnader och liknande resultatposter	-200
Resultat efter finansiella poster	-34 637
Skatt	-
Periodens resultat	-34 637
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	-31 825
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 812

* Bolaget noterades under mars 2020 och avger sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror rapporteras i denna rapport.

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	MAJ 2019- APR 2020
Periodens resultat	-34 637
Periodens totalresultat	-34 637

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2020-04-30
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1	104 591
Finansiella anläggningstillgångar	3	7 170
Summa anläggningstillgångar		111 761
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		16 832
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		17
Summa omsättningstillgångar		16 849
Likvida medel		4 242
SUMMA TILLGÅNGAR		132 852
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		117 811
Långfristiga skulder	4	10 500
Kortfristiga skulder		4 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 852

* Bolaget noterades under mars 2020 och avger sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror rapporteras i denna rapport.

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	MAJ 2019- APR 2020
Resultat före finansiella poster	-35 201
Resultat efter finansiella poster	-34 637
Soliditet (%)	88,68
Resultat per aktie, SEK	-23,09
Antal stamaktier i tusental	1 500

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets- intresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 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

* Bolaget noterades under mars 2020 och avger sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror rapporteras i denna rapport.

** Löpande preferensutdelning för preferensaktie serie A i Preservia Hyresfastigheter AB har inte utgått för perioden 2018.04.01–2020.04.30. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 20 kronor per preferensaktie serie A. Utdelning till preferensaktie serie B är efterställd denna utdelning.

*** Löpande preferensutdelning för preferensaktien i Preservia Projekt Gävle AB har inte utgått för perioden 2020.01.01 – 2020.03.31. Den ackumulerade utdelningen uppgår till 1,625 kronor per preferensaktie.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

BELOPP i kSEK		MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster		-35 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		18 480
Erhållen ränta		255
Erlagd ränta		-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-16 633
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Investeringar i pågående projekt		-3 005
Förändring av kortfristiga fordringar		2 325
Förändring av leverantörsskulder		-113
Förändring av kortfristiga skulder		885
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 541
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 013
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		500
Upptagna lån		1 000
Amortering lån		-3 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		6 556
Utbetald Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande		-532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 524
PERIODENS KASSAFLÖDE		-19 030
Likvida medel vid periodens början		-
Likvida medel i underkoncernen vid omstrukturering		23 272
Likvida medel vid periodens slut		4 242

* Bolaget noterades under mars 2020 och avger sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror rapporteras i denna rapport.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

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

* Bolaget noterades under mars 2020 och avger sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror rapporteras i denna rapport.

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS TOTALA RESULTAT I SAMMANDRAG

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i Ksek	NOT	2020-04-30
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	2	100 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		100 000
Omsättningstillgångar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16
Summa omsättningstillgångar		16
Likvida medel		95
SUMMA TILLGÅNGAR		100 111
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		100 053
Kortfristiga skulder		58
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		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	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

* Bolaget noterades under mars 2020 och avger sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror rapporteras i denna rapport.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

BELOPP i kSEK		MAJ 2019- APR 2020
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster		-446
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-
Erhållen ränta		-
Erlagd ränta		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-446
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar		-16
Förändring av leverantörsskulder		-
Förändring av kortfristiga skulder		58
Förändring av erhållet förskott		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-405
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag		-1
Periodens lämnade lån till koncernföretag		-
Periodens lämnade aktieägartillskott		-
Periodens amorteringar från koncernföretag		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		500
Amortering lån		-
Utbetald utdelning		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		500
PERIODENS KASSAFLÖDE		95
Likvida medel vid periodens början		-
Likvida medel vid periodens slut		95

* Bolaget noterades under mars 2020 och avger sin första rapport per bokslutsdatum 2020-04-30, inga delårssiffror rapporteras i denna rapport.

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.

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.

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

KLASSIFICERING

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

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långgivare och räntekostnader är, för Koncernen, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv av mark och utveckling av bostads- och hyresrättfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

Driftsnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att utveckla nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrad vakansgrad eller förändrade driftskostnader för Bolagets fastigheter, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder.

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 obligationslån 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 förfallodagen (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. I koncernen finns även Preferensaktier i bolagen Preservia Holding AB, Preservia Hyresfastigheter AB, Preservia Fastigheter AB och Preservia Projekt Gävle AB.

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 Förvaltningsfastigheter

Koncernen har valt att klassificera sina projektbolag som förvaltningsfastigheter då projektbolagen från början helt var påtänkta fastighetsutvecklingsprojekt för förvaltning. Under föregående år avyttrade koncernen två projektbolag och på sikt kan en omklassificering behöva göras till lagerfastigheter. I det kvarvarande projektet Bålsta, är planen efter ingåendet av samarbete med SPG att etappvis avyttra fastigheterna efter färdigställande. Bedömningen är att denna strategi kommer att ge bolaget de bästa förutsättningarna för att dela ut de prognostiserade medel så snart som möjligt till preferensaktieägarna. Förvaltningsfastigheten är värderat till verkligt värde vilket har bedömts till återförsäljningsvärdet på kvarvarande projektbolag.

KONCERN

2020-04-30

Mark

Ingående anskaffningsvärde	27 481
Inköp genom förvärv av dotterföretag	-
Under året överfört från pågående ny- och ombyggnation	-
Försäljningar/ utrangeringar	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 481

Ingående avskrivningar	-
Årets avskrivningar	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-

Utgående redovisat värde mark	27 481
--------------------------------------	---------------

KONCERN

2020-04-30

Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter

Ingående anskaffningsvärden	72 203
Nedsatt köpeskilling	-
Årets värdeförändring orealiserad	-
Årets projektkostnader	4 907
Årets aktiverade ränta	-
Försäljningar/ utrangeringar	-
Omklassificeringar	-
Utgående redovisat värde	77 110

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	104 591
Verkligt värde	104 591

Not 2 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG	Kapitalandel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2020-04-30
Preservia Fastigheter AB	100%	100%	500	100 000
				100 000

Not 3 Långfristiga fordringar

KONCERN	2020-04-30
Andelar i intressebolag	7 169
Övriga långfristiga fordringar	1
	7 170

Not 4 Långfristiga skulder

KONCERN	2020-04-30
Beräknad tilläggsköpeskilling	8 500
Övriga långfristiga skulder	2 000
	10 500

MODERBOLAG	2020-04-30
Övriga långfristiga skulder	-
	-

Not 5 Transaktioner med närstående

Ingen av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående i Preservia-koncernen har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner med bolagen som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren. Bolaget har inte heller lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till eller till förmån för någon av aktieägarna, styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, revisor eller närstående till bolagen. Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat har ägt rum mellan Preservia och närstående. Totalt uppgår fakturerat arvode mellan styrelsen och koncernen till 952 700 kr under räkenskapsåret.

ÖVRIG INFORMATION

GRANSKNING

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

BOLAGETS VERKSAMHET OCH RISKFAKTORER

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

Stockholm 30 juni 2020

Styrelsen

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

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

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-05-22 – 2020-04-30
Delårsrapport för 2020-05-01 – 2020-10-31

31 augusti 2020
30 december 2020

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 juni 2020 kl. 18.00 CET



PRESERVIA

Preservia Holding AB | Vasagatan 7, 111 20 Stockholm