

**PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)**  
DELÅRSRAPPORT JANUARI – DECEMBER 2015**OKTOBER – DECEMBER 2015**

- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,9 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -3,8 MSEK
- Kassaflöde -65,5 MSEK
- Resultat per aktie -7,56 SEK

**JANUARI – DECEMBER 2015**

- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -1,7 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -13,9 MSEK
- Kassaflöde 0,1 MSEK
- Resultat per aktie -27,78 SEK

**EKONOMISK ÖVERSIKT**

BELOPP I kSEK	JAN- DEC 2015	OKT- DEC 2015
Resultat före finansiella poster	-1741	-873
Resultat efter finansiella poster	-13 892	-3 782
Soliditet (%)	4,1%	-
Resultat per aktie, SEK	-27,78	-7,56

**OM PRESERVIA HYRESFASTIGHETER AB (publ)**

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ), org.nr 559038-5323.

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet. Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande räkenskapsår.

Mer information om Preservia Hyresfastigheter finns på [www.preserviahyresfastigheter.se](http://www.preserviahyresfastigheter.se).



## VDs KOMMENTAR

Den 28e december 2015 förvärvade Preservia Fastigheter samtliga aktier i Concent Hyresfastigheter AB från Concent Holding AB. I samband med förvärvet genomfördes namnbyte till Preservia Hyresfastigheter AB och ny styrelse tillsattes.

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

Preservia Hyresfastigheter har under inledningen av det nya året fördjupat diskussionerna kring förvärv av nyproducerade hyresfastigheter. I skrivande stund är det tre olika fastigheter som är långt gångna i förhandlingarna och där styrelsen har förhoppningen att stänga en eller flera av dessa fastighetsaffärer inom den närmaste framtiden. Alla tre potentiella förvärv är lokaliserade i områden där bostadsbristen är hög och med avkastningskrav omkring fem procent per år.

Preservia Hyresfastigheter har en tydlig plan för 2016 och en stark tilltro till att förverkliga dessa planer.

Stockholm 25 februari 2016

Topias Riuttamäki  
VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)



## **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN OKTOBER - DECEMBER**

- Ägarbyte den 28 december 2015. Den nya ägaren heter Preservia Fastigheter AB. Ny styrelse och VD tillträdde i samband med ägarbytet.
- Namnbyte den 28 december 2015. Bolagets nya namn är Preservia Hyresfastigheter AB (publ).

## **VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS UTGÅNG**

- Bolagets styrelse har fattat beslut om att ändra rapporteringsintervall till halvårsvis från att tidigare rapporterat kvartalsvis.



## EKONOMISK INFORMATION

Preservia Hyresfastigheter AB bildades den 23 januari 2015, av den anledningen saknas jämförbara värden för perioden januari-december 2014.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE FJÄRDE KVARTALET 2015

Bolaget har inte haft någon omsättning under fjärde kvartalet 2015. Rörelseresultatet uppgick under fjärde kvartalet till -0,9 MSEK. Resultatet efter skatt under fjärde kvartalet uppgick till -3,8 MSEK.

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE ÅRET 2015

#### Intäkter

Bolaget har inte haft någon omsättning under året 2015.

#### Kostnader och resultat

Rörelseresultatet under året 2015 uppgick till -1,7 MSEK. Rörelsekostnaderna uppgick till -1,7 MSEK.

Resultatet efter skatt under året 2015 uppgick till -13,9 MSEK, vilket innebär att resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -27,78 SEK.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten under året 2015 var -172,9 MSEK, vilket i huvudsak förklaras av reversfordringar. Periodens kassaflöde uppgick till 1,0 MSEK.

Per den 31 december 2015 uppgick likvida medel till 0,6 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 159,3 MSEK den 31 december 2015. Fordringarna utgörs huvudsakligen av reversfordringar med korta löptider och till 8,25 % ränta.

Långfristiga skulder per den 31 december 2015 uppgick till -153,1 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån. Kortfristiga skulder uppgick till -0,3 MSEK. Räntebärande skulder per den 31 december 2015 uppgick till -153,1 MSEK.

## MEDARBETARE

Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande period.



## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN- DEC	OKT- DEC
	2015	2015
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
<b>Summa intäkter</b>	-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 741	-873
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 741</b>	<b>-873</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 401	2 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 552	-5 795
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-13 892</b>	<b>-3 782</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>13 892</b>	<b>-3 782</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN- DEC	OKT- DEC
	2015	2015
Periodens resultat	-13 892	-3 782
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet	-	-
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet	-	-
	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>13 892</b>	<b>-3 782</b>



## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	
Summa anläggningstillgångar	-
<b>Omsättningstillgångar</b>	
Kortfristiga fordringar	159 323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>159 323</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>159 921</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
Eget kapital	6 608
<b>Skulder</b>	
Långfristiga skulder	153 057
Kortfristiga skulder	256
<b>Summa skulder</b>	<b>153 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>159 921</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-01-23	500	20 000	-	20 500
Periodens resultat	-	-	-10 110	-10 110
<b>Eget kapital 2015-09-30</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-10 110</b>	<b>10 390</b>
Ingående balans 2015-10-01	500	20 000	-10 110	10 390
Periodens resultat	-	-	-3 782	-3 782
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>500</b>	<b>20 000</b>	<b>-13 892</b>	<b>6 608</b>



## KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-DEC 2015	OKT- DEC 2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-13 892</b>	<b>-3 782</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-159 066	-76 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-172 958</b>	<b>-80 232</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>-172 958</b>	<b>-80 232</b>
Obligationslån	153 056	14 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>173 056</b>	<b>14 680</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>98</b>	<b>-65 552</b>
Likvida medel vid periodens början	500	1 791
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>598</b>	<b>-63 761</b>

## NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN-DEC 2015	OKT-DEC 2015
Resultat före finansiella poster	-1 741,00	-873,00
Resultat efter finansiella poster	13 892,00	-3 782,00
Soliditet (%)	4,1%	-
Resultat per aktie, SEK	-27,8	-7,6
Genomsnittligt antal aktier i tusental	500	500



## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS som anges i 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.

## 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*

Bolagets verksamhet finansieras bland annat med lån från externa långgivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av 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 rymms inom beviljade kreditfaciliteter.

#### *Ränterisk*

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och





kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna.

### *Kreditrisk*

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

### **Operativa risker**

#### *Makroekonomiska faktorer*

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

#### *Konkurrens*

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

#### *Kommersiell risk*

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

#### *Driftsnetto*

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

#### *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 realiserats, 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.



## **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.

## **GRANSKNING**

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

Stockholm den 25 februari 2016

Topias Riuttamäki,  
Verkställande direktör och styrelseledamot

## **FÖR YTTERLIGAR INFORMATION KONTAKTA**

Topias Riuttamäki, VD  
Telefon + 46 73 742 13 96  
topias@preservia.se

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)  
Org.nr 559001-3875  
Box 5339  
102 47 Stockholm

## **KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015  
Delårsrapport för januari - juni 2016

22 april 2016  
19 augusti 2016