

**Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Preservia
Hyresfastigheter AB (publ)**

Teckningstid 22 juli 2019 – 20 augusti 2019

Prospekt

Viktig information

Motiv

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

Definitioner

I Prospektet gäller följande definitioner om inget annat anges: "Preservia Hyresfastigheter", "Koncernen" eller "Bolaget", avser 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" avses Intertrust (Sweden) AB, med organisationsnummer 556625-5476.

Med "KLA" avses KLA Karlerö Liljeblad Advokatbyrå HB, med organisationsnummer 969605-5731.

Med "Obligation", "Obligationslånet" eller "Obligationen" avses det under år 2015 av Bolaget upptagna obligationslånet om 150 MSEK med utgivningsdag den 15 april 2015 (ISIN-kod: SE0006887782). Definitionen omfattar även det obligationslån om 81 MSEK med utgivningsdag den 3 mars 2016 (ISIN-kod: SE0008014088) som Bolaget har övertagit den 24 september 2018 från systerbolaget Preservia AB (publ), med organisationsnummer 559038-6107.

Med "Obligationsinnehavare", "Teckningsberättigad" eller "Fordringsägare" 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 stamaktier av serie B i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.

Upprättande, godkännande och registrering av detta Prospekt

Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv nr 2003/71/EG samt Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25–26§§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Eminova är emissionsinstitut till Bolaget med anledning av förestående transaktion och KLA har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta Prospekt. Då samtliga uppgifter i dokumentet härrör från Bolaget friskriver sig Eminova och KLA 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 Hyresfastigheter 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 Hyresfastigheter 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. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. 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 hemsida: www.preserviahyresfastigheter.se.

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:

Reviderad årsredovisning för perioden 1 januari 2016 till den 31 december 2016, sidorna 4-18.

Reviderad årsredovisning för perioden 1 januari 2017 till den 31 december 2017, sidorna 4-18.

Reviderad årsredovisning för perioden 1 januari 2018 till den 30 april 2019, sidorna 5-14.

Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida:

www.preserviahyresfastigheter.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	15
Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Preservia Hyresfastigheter	22
VD har ordet	26
Villkor och anvisningar	27
Verksamhetsbeskrivning	30
Projektportfölj	36
Marknaden	42
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	43
Utvald finansiell information	49
Aktiekapital och ägarförhållanden	68
Legala frågor och övrig information	71
Bolagsordning	74
Kontaktinformation	77

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av punkter som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A–E (A.1– E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	Varning	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. Om ett yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kârände i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara 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.
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämpligt. Nyemissionen omfattas inte av finansiella mellanhänder.
Avsnitt B - Information om emittenten		
B.1.	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma är Preservia Hyresfastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559001-3875.
B.2	Säte och bolagsform	Bolagets säte är i Stockholm, Sverige. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat och registrerat i Sverige och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	Verksamhet och marknader	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. Preservia Hyresfastigheter är idag 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. Preservia har under 2017 färdigställt 180 hyresrätter i Gävle och avyttrade den fastigheten under våren 2018. Preservia Hyresfastigheter äger idag projektbolag med fastigheter under uppförande i Bålsta och är ansvariga för färdigställandet av 156 hyreslägenheter i Gävle. Totalt handlar det om ca 500 lägenheter under uppförande.

B.4	Trender	<p>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 uträkning av den rådande urbaniseringstrenden där en stor del av befolkningstillväxten förväntas ske i storstadsregionerna, framförallt Stockholmsregionen. Enligt Boverkets Bostadsmarkadsenkät 2018 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.</p>
B.5	Koncern	<p>Bolaget är för närvarande ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, och har i sin tur nedan angivna dotterbolag, vars funktion är att äga de fastighetsprojekt som ingår i Koncernens projektportfölj:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Efter förestående nyemission kommer Preservia Hyresfastigheter inte längre att vara helägt av Preservia Fastigheter AB. Preservia Fastigheter AB kommer istället att äga ca 25 procent av kapitalet i Preservia Hyresfastigheter.</p>
B.6	Ägarstruktur	<p>Preservia Hyresfastigheter AB ägs för närvarande till 100 procent av Preservia Fastigheter AB, vilket i sin tur ägs till lika delar av David Madeling och Topias Riuttamäki, genom egna bolag. Efter denna nyemission kommer Preservia Hyresfastigheter inte längre att vara helägt av Preservia Fastigheter AB. Preservia Fastigheter AB kommer istället att äga ca 25 procent av kapitalet i Preservia Hyresfastigheter.</p>
B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>Nedan presenterad finansiell information är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för kalenderåret 2016 (period 2016-01-01 – 2016-12-31), kalenderåret 2017 (period 2017-01-01 – 2017-12-31), samt det förlängda räkenskapsåret 2018 (period 2018-01-01 – 2019-04-30), vilka införlivas till Prospektet genom hänvisning. Årsredovisningarna för år 2016, 2017 och 2018 är granskade och reviderade av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till respektive årsredovisning. Handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida: www.preserviahyresfastigheter.se.</p> <p>Redovisningsprinciper</p> <p>De reviderade årsredovisningarna har upprättats i enlighet med IFRS med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper för det förlängda räkenskapsåret 2018 (period 2018-01-01 – 2019-04-30) är oförändrade i förhållande till kalenderåret 2016 (period 2016-01-01 – 2016-12-31) och kalenderåret 2017 (period 2017-01-01 – 2017-12-31).</p>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMADRAG

BELOPP i kSEK	JAN 2018- APR 2019*	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Nettoomsättning	1 072	1 698	40
Övriga rörelseintäkter	-	207	-
Summa intäkter	1 072	1 905	40
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-16 636	-5 001	-3 184
Avskrivningar och nedskrivningar	-7 710	-17 477	-
Rörelseresultat	-23 274	-20 573	-3 184
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändringar (Realiserad)	-19 330	-	-
Värdeförändringar (Orealiserad)	-43 048	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 071	2 214	11 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 708	-14 239	-14 559
Resultat efter finansiella poster	-84 289	-32 598	-5 233
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-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.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i ksek	2019-04-30*	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	99 684	377 194	284 352
Finansiella anläggningstillgångar	76 693	3 964	25 483
Summa anläggningstillgångar	176 377	381 158	309 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	32 984	31	34 552
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	510	40	8 227
Summa omsättningstillgångar	33 494	71	42 779
Likvida medel	22 143	5 490	397
SUMMA TILLGÅNGAR	232 014	386 719	353 011
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	-17 462	20 813	27 007
Långfristiga skulder	234 663	198 397	176 637
Kortfristiga skulder	14 813	167 509	149 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	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.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP i kSEK	JAN 2018- APR 2019*	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-23 274	-20 573	-3 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 710	17 477	-
Erhållen ränta	6 999	6	-
Erlagd ränta	-7 720	-21 146	-12 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-16 285	-24 236	-15 728
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Investeringar i pågående projekt	-113 367	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 159	2 178	-4 704
Förändring av leverantörsskulder	-79	79	-1 421
Förändring av kortfristiga skulder	141 074	3 462	13 795
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	-	5 000	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 766	-13 517	-8 058
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-125 726	-43 446
Förvärv av koncernföretag	29 088	-	-
Försäljning av koncernföretag	35 748	-	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-21 537	-3 951	-15 100
Periodens amorteringar från koncernföretag	14 110	-	5 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57 409	-129 677	-53 440
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	29 381	11 050
Erhållna aktieägartillskott	-	-	4 000
Upptagna lån	61 800	127 385	46 637
Amortering lån	-93 205	-6 704	-315
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-2 932	-1 774	-75
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	8 347	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 25 990	148 288	61 297
PERIODENS KASSAFLÖDE	16 653	5 093	-201
Likvida medel vid periodens början	5 490	397	598
Likvida medel vid periodens slut	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.

KONCERNENS NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Resultat före finansiella poster	-23 274	-20 573	-3 184
Resultat efter finansiella poster	-84 289	-32 598	-5 232
Soliditet (%)	NEG	5,38%	7,65%
Resultat per aktie, SEK	-16,86	-6,52	-1,05
Antal aktier i tusental	5 000	5 000	5 000

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
Motivering: nettoomsättning redovisas av Bolaget eftersom detta nyckeltal anses bidra till investerarens förståelse för Bolagets historiska utveckling.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.
Motivering: Bolaget anser att nyckeltalet ger en fördjupad förståelse för Bolagets lönsamhet.

Soliditet (%)

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

Motivering: Bolaget har valt att redovisa nyckeltalet soliditet då det visar på Bolagets fortlevnad och ger en bild av Bolagets kapitalstruktur.

Resultat per aktie, SEK

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

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

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Omsättning och resultat för perioden januari 2018 – april 2019

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

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 Hälsövägen samt försäljning av projektbolagen Gävlehov Etapp 1 och 2 samt Pendlingen som på koncernmässig nivå säljs till förlust.

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.

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Rörelseresultatet

Rörelseresultatet är direkt beroende av Bolagets rörelseintäkter och rörelsekostnader. Koncernens rörelsekostnader avser övriga externa kostnader, mestadels konsulnarvoden hänförliga till den löpande verksamheten. Rörelseresultatet för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick till -23,2 MSEK. För kalenderåret 2017 uppgick rörelseresultatet till -20,5 MSEK. För kalenderåret 2016 uppgick rörelseresultatet till -3,1 MSEK.

Finansiellt netto

Koncernens finansiella netto består av ränteintäkter och liknande resultatposter med avdrag av räntekostnader samt valutakursdifferenser. Det finansiella nettot för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick 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

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

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

Omsättningstillgångar

Bolagets omsättningstillgångar innefattar kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Omsättningstillgångarna vid utgången av perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick 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

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 koncernen för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick till 16,6 MSEK, summa kassaflöde för kalenderåret 2017 uppgick till 5 MSEK och summa kassaflöde för kalenderåret 2016 uppgick till -201 KSEK.

		<p>Väsentliga förändringar efter senaste rapportperiod</p> <p>Efter lämnandet av årsredovisningen 2018, innehållande de senast fastställda balans- och resultaträkningarna, har följande händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning inträffat:</p> <p>Den 29 april 2019 bestämde en extra bolagsstämma att anta en ny bolagsordning samt genomföra en riktad nyemission av högst 14 683 141 stamaktier serie B. Dessa beslut är i enlighet med de åtgärder som Bolaget gavs mandat att genomföra under fordringshavarmötet som hölls i juni 2018.</p> <p>Den 4 juni 2019 kallade bolaget till skriftligt förfarande för obligationerna utgivna av Preservia Hyresfastigheter AB och Preservia AB. Obligationslånen med ISIN: SE0006887782 och ISIN: SE0008014088 föreslås huvudsakligen ändras enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fordringshavarna accepterar att Bolaget överlåter samtliga skyldigheter under Villkoren till Preservia Holding AB (publ), som blir ny gäldenär. • Preservia Holding AB kommer därefter att föreslå en kvittning av Fordringshavarnas obligationsfordran till Serie B-preferensaktier i Preservia Holding AB. Dessa aktier har preferens till den vinst som uppstår i Bålstaprojektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva, upp till ett sammanlagt belopp om 157 055 215 SEK, varav Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0006887782 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 101 760 688 SEK och Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0008014088 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 55 294 527 SEK. • I syfte att säkerställa utdelningen av vinsten i Bålstaprojektet kommer aktieägarna i Preservia Holding AB till godo kommer Preservia Holding AB att erhålla en aktie med preferens till framtida vinster i Bålstaprojektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva upp till 157 055 215 SEK. <p>Den 26 juni 2019 kunde Preservia Hyresfastigheter meddela att erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna godkänt ovanstående förslag. Preservia Hyresfastigheter kommer omgående initiera arbetet med att verkställa de åtgärder som obligationsinnehavarna nu godkänt.</p>
B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämpligt. Bolaget har inte upprättat några proformaredovisningar.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämpligt. Bolaget avger inga resultatprognoser.
B.10	Anmärkingar från Bolagets revisor	Ej tillämpligt. Revisionsberättelsen för den årsredovisning som intagits i ovanstående sammanfattning följer standardformuleringarna. Prospektet har i övrigt inte granskats av revisor.
B.11	Rörelsekapital	Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den kommande tolv månadersperioden.
Avsnitt C - Information om de värdepapper som erbjuds		
C.1	Aktieslag	Erbjudandet avser stamaktier av serie B i Preservia Hyresfastigheter (ISIN-kod: SE0012596633).
C.2	Valuta	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	Antal aktier och nominellt värde	Erbjudandet omfattar högst 14 683 141 stamaktier av serie B, envar med kvotvärdet 0,1 SEK. Samtliga av Bolaget emitterade aktier är fullt inbetalda.

C.4	Rättigheter som sammanhänger med aktierna	<p>Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag; stamaktier, preferensaktier och stamaktier av serie B. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst medan varje preferensaktie samt stamaktie av serie B 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 en årlig utdelning om tio (10) SEK per preferensaktie.</p> <p>De erbjudna stamaktierna av serie B medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya stamaktierna serie B registrerats hos Bolagsverket.</p> <p>Om Bolaget likvideras ska Bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. I den mån inte all Löpande preferens och Ackumulerad preferens utbetalats enligt § 7 i bolagsordningen ska sådan eventuell återstående Löpande preferens och Ackumulerad preferens utskiftas till preferensaktierna. ii. Ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) ska utbetalas på varje preferensaktie, iii. Ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) ska utbetalas på varje stamaktie och stamaktie serie B. iv. Återstående tillgångar ska därefter utskiftas till stamaktier och stamaktier serie B.
C.5	Aktiernas överlåtbarhet	Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.
C.6	Ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad	Ej tillämplig. Efter genomförd emission kommer Bolaget att ansöka om notering av stamaktien av serie B vid NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats. Ansökan har ännu ej inlämnats.
C.7	Utdelningspolitik	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.

Avsnitt D - Risker

D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen	<p>Bolaget har identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på stamaktierna av serie B minskar. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på stamaktierna av serie B eller Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande.</p> <p>Ytterligare risker och osäkerheter som Bolaget för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Bolaget. Utöver informationen som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Prospektet innehåller framåtriktade uttalande som är beroende av framtida risker och osäkerheter. Risker som Bolaget och/eller branschen kan utsättas för är hänförliga, men inte begränsade till bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroekonomiska faktorer vilka påverkar utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar hyresnivåer och vakansgrader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven generellt och därmed hyresrättsfastigheters marknadsvärde. • Finansieringsrisk, vilket avser risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader, vilket i sin tur skulle kunna medföra negativa effekter på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
-----	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Ränterisk, där förändringar i ränteläget samt kreditinstitutens marginal påverkar Bolagets räntekostnad, vilket kan leda till påverkan av Bolagets finansiella ställning och resultat negativt. • Kreditrisk, relaterad till att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget vilket kan påverka Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Erbjudandet. • Driftsnetto, som utgörs av drift- och underhållskostnader relaterade till kostnader för el, vatten, värme, renhållning och utgifter av underhållskaraktär. Ökningar av dessa kostnader kan påverka driftsnettot och därmed Bolagets resultat negativt.
D.3	Huvudsakliga risker avseende det värdepapper som erbjuds	<p>Framtida utdelning på stamaktierna av serie B</p> <p>Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till stamaktier serie B har därmed begränsat inflytande på bolagsstämman, eftersom varje stamaktie av serie B berättigar till 1/10 röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till 1/1 röst. Om samtliga stamaktier av serie B i Erbjudandet tecknas kommer de tillsammans endast motsvara en mindre andel av rösterna i Bolaget. Stamaktieägarna har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämman kommer att besluta om utdelning på stamaktierna serie B. 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.</p> <p>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 stamaktieägare av serie B 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.</p> <p>Risker kopplade till noteringskraven för Bolagets stamaktier av serie B</p> <p>Bolaget avser notera stamaktien av serie B vid NGM Nordic MTF eller annan lämplig marknadsplats. Vid tidpunkten för upprättandet av Prospektet har Bolaget inte ingivit ansökan om sådan notering. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha tillräckligt antal aktieägare med innehav överstigande ett visst värde. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av stamaktierna serie B komma att avslås. Aktierna kan även komma att avnoteras för det fall Bolaget framdeles inte lever upp till spridningskraven.</p> <p>Handel på en MTF-marknadsplats</p> <p>Bolaget avser att notera stamaktien av serie B på en s.k. MTF-marknadsplats (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s.k. reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF är därför mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.</p> <p>Aktiekursens utveckling</p> <p>Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Preservia Hyresfastigheter är förenad med risk och att det inte kan förutses huruvida aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Aktiekursen kan komma att fluktuera till följd av bland annat resultatvariationer i Bolagets kvartalsrapporter, det allmänna konjunkurläget och förändringar i aktiemarknadens intresse för Bolaget och dess aktie. Begränsad likviditet i aktien kan i sin tur bidra till att förstärka sådana fluktuationer i aktiekursen. Aktiekursen kan därmed komma att påverkas av faktorer som står helt eller delvis utanför Bolagets kontroll. En investering i aktier i bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld, generell information om branschen, det allmänna konjunkurläget samt övrig relevant information. Risk föreligger att aktier i Preservia Hyresfastigheter inte kan säljas till en för aktieägaren vid var tid acceptabel kurs.</p>

Avsnitt E - Information om Erbjudandet		
E.1	Emissionsbelopp och emissionskostnader	Emissionslikvid kommer inte att tillföras bolaget. Ca 73 MSEK konverteras från Bolagets långfristiga skulder till eget kapital. Under förutsättning att nyemissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 400 000 SEK. Kostnaderna avser arvode och avgifter till Karlerö Liljeblad Advokatbyrå HB, Eminova Fondkommission AB, Nordic Growth Market (börsen) och övriga juridiska tjänster.
E.2a	Bakgrund och motiv, samt användande av emissionsbeloppet	<p>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. Bolaget är en del i Preserviakoncernen ("Koncernen") med Preservia Fastigheter AB, org.nr. 559038-5323, som moderbolag. Sedan starten 2015 har syftet med Koncernen varit att nära samarbeta med fastighetsutvecklaren Concent. Den ursprungliga affärsplanen för Bolaget var att förvärva projekten Bålsta, Gävle och Huddinge. Fastighetsutvecklaren Concent skulle utveckla projekten och Bolaget 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 tog också Bolaget över Obligationen.</p> <p>Ett systerbolag till Bolaget, Preservia AB, org.nr. 559038-6107, emitterade en obligation ("Obligation PAB") som tecknades med ett nominellt värde om 81 MSEK i samband med förvärven av projekten för att finansiera Koncernens framtida verksamhet. 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. Koncernen har framgångsrikt drivit två projekt vidare, och projektet i Gävle är sålt till Trenum AB och Bålsta-projektets leverans är säkrat genom ett strategiskt samarbete med Scandinavian Property Group. Koncernen har tyvärr förlorat Huddinge-projektet eftersom kommunen inte ville teckna exploateringsavtal med Concent på grund av Concent's ekonomiska- och organisatoriska problem, vilket var en förutsättning för att Koncernen skulle kunna ta över Huddinge-projektet.</p> <p>Som en följd av dessa omständigheter leder Koncernens finansiella struktur till att det är omöjligt att fortsätta driva verksamheten vidare med nuvarande gällande villkor för att kunna realisera den värdepotential som finns i projekten. Utifrån ovan angivna omständigheter är det ekonomiskt ohållbart för Koncernen att betala räntorna som förfaller på Obligationen och att återbetala Obligationen på förfallodagen som föreskrivs i Villkoren.</p> <p>Koncernen har därför vidtagit åtgärder för att skapa en finansiellt stabil grund för dess framtida verksamhet. Samtidigt vill Koncernen säkra en så pass bra återbetalning och avkastning till investerarna som möjligt. Styrelsen i Bolaget gör bedömningen att en nyemission av stamaktier av serie B stärker Bolagets finansiella ställning och långsiktiga överlevnad.</p> <p>Därtill är Bolaget i diskussion om framtida projektmöjligheter och stamaktierna av serie B utgör även härvid ett väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet, bolagets finansiella ställning, långsiktighet samt framtida expensionsplaner.</p> <p>Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolv månadersperioden.</p>
E.3	Former och villkor	<p>Vid extra bolagsstämma i Preservia Hyresfastigheter den 29 april 2019 beslutades att emittera högst 14 683 141 stamaktier av serie B, till kursen 5,00 SEK per styck.</p> <p>Villkoren för stamaktierna serie B återfinns i sin helhet i Prospektet och aktierna ges ut enligt svensk lagstiftning. Aktierna är registrerade på person eller organisation och kontoförs genom Euroclear Sweden AB. Stamaktierna av serie B är fritt överlåtbara.</p> <p>Om Erbjudandet om stamaktier av serie B fulltecknas tillförs Bolaget cirka 73 MSEK, före avdrag för emissionskostnader om cirka 400 000 SEK.</p> <p>Vid fordringshavarmöte den 28 juni 2018 befullmäktigades Intertrust att teckna aktierna för</p>

		Obligationsinnehavarnas räkning.
E.4	Intressen och eventuella intressekonflikter	Ej tillämpligt. 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 Preservia Hyresfastigheter.
E.5	Säljare av värdepapper och avtal om lock-up	Ej tillämpligt. Det förekommer inga blockeringsöverenskommelser som exempelvis "lock up-avtal" mellan aktieägarna. Ingen enskild aktieägare kommer att sälja några befintliga aktier i samband med någon av transaktionerna.
E.6	Utspädningseffekt	Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att ökas med 1 468 314 SEK, från 544 711 SEK till ca 2 013 025 SEK. Antalet aktier kommer då att ökas med högst 14 683 141 stycken, från 5 447 118 aktier till 20 130 259 aktier. De nyemitterade stamaktierna av serie B kommer att utgöra ca 75 procent av samtliga utestående aktier, samt representera ca 23 procent av rösterna 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 av serie A innebär det en utspädning om 67 % av aktierna och 22 % av rösterna. För ägare av preferensaktier innebär det en utspädning om 6 % av aktierna och 0,3% av rösterna.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämpligt. Courtage utgår inte i samband med det i Prospektet presenterade Erbjudandet.

Riskfaktorer

En investering i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risk. Ett antal faktorer utanför Preservia Hyresfastigheters kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom eget agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Preservia Hyresfastigheters framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Preservia Hyresfastigheters framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och listan ska inte betraktas som fullständig. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget ännu inte identifierat kan också komma att utvecklas till faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling.

Risker relaterade till verksamheten

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Preservia Hyresfastigheter verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningsutvecklingen, produktionstakten för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Hyresfastigheter är särskilt exponerat för makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom att det i dagsläget 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. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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. Om Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån, desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Bolagets räntekostnader.

Högre räntenivåer och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla 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, fördyras 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 ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 föreligger risk att Preservia Hyresfastigheters motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det

kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Preservia Hyresfastigheter 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 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 erbjuder till marknaden. En ökad konkurrens skulle kunna verka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 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. Risk föreligger att efterfrågan sjunker i Stockholm eller på övriga geografiska marknader där Bolaget avser att verka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Det innebär att Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler.

Detta kan medföra osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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. Här ibland 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 hyresrättsfastigheter 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 hyresrättsfastigheter 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 de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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 ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. 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. Preservia Hyresfastigheter skulle kunna påverkas negativt om Bolagets administrativa säkerhet eller kontroll skulle brista.

Tvister

Preservia Hyresfastigheter 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. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt

Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Skattesatser kan komma att förändras i framtiden. Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, skulle kunna ha negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även risk att Bolagets tolkning av tillämpliga skatteregler och administrativ praxis är felaktig, eller att regler och praxis kan komma att ändras, eventuellt med

retroaktiv verkan. Genom Skatteverkets beslut kan Bolagets nuvarande eller framtida skattesituation komma att försämrats.

Försäkringsrisker

Många försäkringsgivare, däribland Bolagets, friskriver sig från s.k. "force majeure", d.v.s. oväntade eller oförutsägbara händelser och effekter som inte kan hanteras på sedvanligt vis (exempelvis krig och naturkatastrofer). Om "force majeure" realiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till stamaktien av serie B och Erbjudandet

Risker kopplade till noteringskraven för Bolagets aktie

Bolaget avser notera stamaktien av serie B 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 föreliggande nyemission inte uppnår tillräcklig ägarspridning för att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på Bolagets stamaktier av serie B i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha tillräckligt antal aktieägare med innehav överstigande ett visst värde.

Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av stamaktierna av serie B komma att avslås. Aktierna kan även komma att avnoteras för det fall Bolaget framledes inte lever upp till spridningskraven.

Handel på en MTF-marknadsplats

Bolaget avser notera stamaktien av serie B på en s.k. MTF-marknadsplats, (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s k reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF är därför mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

Ägare med betydande inflytande, kontrollägarskifte m.m.

För närvarande äger Preservia Fastigheter AB samtliga utestående stamaktier i Bolaget och har därmed ett absolut inflytande över Bolaget före Erbjudandet. Om full teckning sker enligt Erbjudandet kommer de nyemitterade stamaktierna av serie B att utgöra ca 75 procent av samtliga utestående aktier, samt representera ca 23 procent av rösterna i Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer därmed Preservia Fastigheter AB 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 serie B-aktieägarnas möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad eftersom stamaktierna serie B endast berättigar till en tiondels röst per aktie.

Det finns en risk att Preservia Fastigheter AB kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för serie B-aktieägarna eller på ett sätt som är i strid mot deras intressen.

Om Preservia Fastigheter AB 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 Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Framtida nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på aktiekursen för stamaktierna av serie B

Bolaget kan fritt ge ut stamaktier och preferensaktier i Bolaget med de begränsningar som föreskrivs i bolagsordningen. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på marknadsvärdet för stamaktierna av serie B.

Framtida utdelning på stamaktierna av serie B

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till stamaktier serie B har därmed begränsat inflytande på bolagsstämman, eftersom varje stamaktie serie B berättigar till en tiondels (1/10) röst samtidigt som varje stamaktie serie A berättigar till en (1/1) röst. Om samtliga stamaktier serie B 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 stamaktierna av serie B.

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 stamaktieägare av serie B 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.

Åtaganden i obligationsvillkor

Under 2015 upptog Bolaget ett Obligationslån denominerat i SEK om 150 MSEK med utgivningsdag den 15 april 2015. 15 000 stycken obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK per obligation utgavs. Obligationerna är utgivna enligt lagen 1998:1479 om kontoföring av finansiella instrument. De är inte säkerställda och rankas pari passu med bolagets övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar. Obligationerna handlas sedan den 16 juli 2015 på den reglerade listan NGM Miscellaneous Investment Products.

Obligationsvillkoren innehåller vissa begränsningar vad avser Bolagets möjligheter att ställa säkerhet över Koncernens egendom för nya lån som eventuellt kan komma att upptas i framtiden. Det finns därför en risk att vissa dispositioner som Koncernen kan komma att företa därmed inte är tillåtna under obligationsvillkoren, eller endast är tillåtna under förutsättning av godkännande från obligationsinnehavarna eller, i förekommande fall, att godkännande erhålls från den så kallade agenten avseende vissa dispositioner. Det finns vidare en risk att Bolaget och obligationsinnehavarna kan komma att bli oense om hur obligationsvillkoren ska tolkas och tillämpas. Om någon av dessa risker realiserats skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Valutakursrisk m.m. för innehavare av stamaktier serie B

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Stamaktierna serie B är denominerade i svenska kronor och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som stamaktierna serie B berättigar till kommer att utbetalas i svenska kronor. En investering i stamaktier serie B av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för investeraren. En eventuell försvagning av kronan i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelning på, respektive inlösen av, stamaktierna serie B i den utländska valutan. Stamaktierna serie B kommer endast att noteras i Sverige vilket kan innebära ytterligare kostnader för utländska aktieägare.

Aktiekursens utveckling

Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Preservia Hyresfastigheter är förenad med risk och att det inte kan förutses huruvida aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Aktiekursen kan komma att fluktuera till följd av bland annat resultatvariationer i Bolagets kvartalsrapporter, det allmänna konjunkturläget och förändringar i aktiemarknadens intresse för Bolaget och dess aktie. Begränsad likviditet i aktien kan i sin tur bidra till att förstärka sådana fluktuationer i aktiekursen. Aktiekursen kan därmed komma att påverkas av faktorer som står helt eller delvis utanför Bolagets kontroll. En investering i aktier i bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld, generell information om branschen, det allmänna konjunkturläget samt övrig relevant information. Risk föreligger att aktier i Preservia Hyresfastigheter inte kan säljas till en för aktieägaren vid var tid acceptabel kurs.

Inbjudan till teckning av stamaktier av serie B i Preservia Hyresfastigheter

Vid extra bolagsstämma i Preservia Hyresfastigheter den 29 april 2019 beslutades att genomföra en nyemission av högst 14 683 141 stamaktier av serie B, 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 stamaktier av serie B i Preservia Hyresfastigheter AB (publ).

Erbjudet värdepapper

Erbjudandet avser kvittning av nyemitterade stamaktier av serie B, till en kurs om 5,00 SEK per styck. Se fullständiga villkor i avsnittet "*Aktiekapitalet och ägarförhållanden*".

Teckningskurs

Teckningskursen om 5,00 SEK bestämdes genom en frivillig överenskommelse med Fordringshavarna under fordringshavarmöte den 28 juni 2018. Bolaget gav ett förslag om teckningskurs som Fordringshavarna kunde rösta för eller emot. Fordringshavarna godkände på fordringshavarmötet att teckna stamaktierna av serie B för ett teckningspris om 5,00 SEK per styck. Fordringshavarna godkände därmed 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 stamaktier av serie B motsvarande Fordringshavares proratadel av det totala kvittade nominella beloppet jämte ränta per den 28 juni 2018.

Teckningsperiod

Teckningsperioden är beräknad att pågå från och med den 22 juli 2019 till och med den 20 augusti 2019. Teckning sker genom Intertrust, som har fullmakt att teckna stamaktierna av serie B. Detta beslutades och godkändes av Fordringshavarna under fordringshavarmöte den 28 juni 2018.

Utspädning

Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att ökas med 1 468 314 SEK, från 544 711 SEK till ca 2 013 025 SEK. Antalet aktier kommer då att ökas med högst 14 683 141 stycken, från 5 447 118 aktier till 20 130 259 aktier. De nyemitterade stamaktierna av serie B kommer att utgöra ca 75 procent av samtliga utestående aktier och representera ett sammanlagt röstetal om cirka 23 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 av serie A innebär det en utspädning om

67 % av aktierna och 22 % av rösterna. För ägare av preferensaktier innebär det en utspädning om 6 % av aktierna och 0,3% 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 400 000 SEK. Kostnaderna avser arvode och avgifter till Karlerö Liljeblad Advokatbyrå HB, Eminova Fondkommission AB, Nordic Growth Market (börsen) och övriga juridiska tjänster.

Handel i den erbjudna stamaktien av serie B

Bolaget kommer att ansöka om att stamaktien av serie B kommer att upptas till handel vid NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats.

Bakgrund och motiv

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. Bolaget är en del i Preserviakoncernen ("Koncernen") med Preservia Fastigheter AB, org.nr. 559038-5323, som moderbolag.

Sedan starten 2015 har syftet med Koncernen varit att nära samarbeta med fastighetsutvecklaren Concent. Den ursprungliga affärsplanen för Bolaget var att förvärva projekten Bålsta, Gävle och Huddinge. Fastighetsutvecklaren Concent skulle utveckla projekten och Bolaget skulle finansiera utvecklingen samt betala en slutköpeskilling till Concent vid färdigställande av respektive projekt. Concents åtagande var att leverera en nyckelfärdig, fullt uthyrd fastighet till ett visst pris inom en viss tidsplan. Som ett led i uppgörelsen tog också Bolaget över Obligationen. Ett systerbolag till Bolaget, Preservia AB, org.nr. 559038-6107, emitterade en obligation ("Obligation PAB") som tecknades med ett nominellt värde om 81 MSEK i samband med förvärven av projekten för att finansiera Koncernens framtida verksamhet.

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. Koncernen har framgångsrikt drivit två projekt vidare, och projektet i Gävle är sålt till Trenum AB och Bålsta-projektets leverans är säkrat genom ett strategiskt samarbete med Scandinavian Property Group. Koncernen har tyvärr förlorat Huddinge-projektet eftersom kommunen inte ville teckna exploateringsavtal med Concent på grund av Concents ekonomiska- och organisatoriska problem, vilket var en förutsättning för att Koncernen skulle kunna ta över Huddinge-projektet.

Som en följd av dessa omständigheter leder Koncernens finansiella struktur till att det är omöjligt att fortsätta driva verksamheten vidare med nuvarande gällande villkor för att kunna realisera den värdepotential som finns i projekten. Utifrån ovan angivna omständigheter är det ekonomiskt ohållbart för Koncernen att betala räntorna som förfaller på Obligationen och att återbetala Obligationen på förfallodagen som föreskrivs i obligationsvillkoren.

Koncernen har därför vidtagit åtgärder för att skapa en finansiellt stabil grund för dess framtida verksamhet. Samtidigt vill Koncernen säkra en så pass bra återbetalning och avkastning till investerarna som möjligt. Styrelsen i Bolaget gör bedömningen att en nyemission av stamaktier serie B stärker Bolagets finansiella ställning och långsiktiga överlevnad.

Under den 28 juni 2018 genomförde Bolaget ett fordringshavarmöte för Innehavare av bolagets företagsobligation i syfte att ändra obligationsvillkoren.

Följande villkorsändringar som föreslogs av bolaget godkändes av Fordringsägarna:

- Ett obligationslån om ca 81 MSEK överlåtts till Preservia Hyresfastigheter AB från systerbolaget Preservia AB.
- Cirka 30 procent av obligationslånen konverteras till stamaktier Serie B i Preservia Hyresfastigheter AB. Resterande del av lånet ges bättre säkerhet i form av aktiepant i Bålsta-projektet.
- Lånet förlängs med 2+2 år.
- Ingen ränta utgår
- Liknande förfarande föreslås till obligationsinnehavarna i Preservia AB:s (publ) obligationslån. De konverterade lånen ger obligationsinnehavarna ett sammanlagt ägande om ca 75 procent av bolaget Preservia Hyresfastigheter AB.

Godkända villkorsändringar medför följande positiva effekter:

Investerarna får säkerheter motsvarande 70 procent av de tidigare icke-säkerställda obligationslånen, samt ca 30 procent av de tidigare obligationslånen konverteras till aktier i Preservia Hyresfastigheter AB motsvarande ca 75 procent av Bolaget och ca 23 procent av rösterna. Preservia Fastigheter AB kommer därmed fortsätta ha röstmajoritet i Preservia Hyresfastigheter AB. Preservia Hyresfastigheter AB kommer att kunna fortsätta sin verksamhet och realisera framtida projektvärden, samt investera i och genomföra nya projekt och på så vis arbeta värdeskapande för investerarna även efter att obligationerna återbetalats.

Bolaget har den 21 september 2018 verkställt, i enlighet med obligationsvillkorsändringarna, gäldenärsbyte rörande obligationslånet om ca 81 MSEK (ISIN SE0008014088). Obligationen överlåtts till Preservia Hyresfastigheter AB från systerbolaget Preservia AB.

Därtill är Bolaget i diskussion om framtida projektmöjligheter och stamaktierna serie B utgör även härvid ett väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet, bolagets finansiella ställning, långsiktighet samt framtida expansionsplaner.

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

Försäkran

Styrelsen för Preservia Hyresfastigheter är ansvarig för informationen i detta Prospekt, vilket har upprättats med anledning av den föreliggande nyemissionen. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i detta Prospekt är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 18 juli 2019

Styrelsen

David Dahlgren, ordförande
Topias Riuttamäki
David Madeling

VD har ordet

Verksamhetsåret 2018 präglades av vårt arbete för att uppnå en långsiktigt hållbar finansiell struktur. Bolaget har bl.a. förlängt räkenskapsåret till 30 april 2019. Avsikten var att åtgärderna som godkändes vid fordringshavarmötet i juni 2018 skulle ha räckt för att säkerställa en fortsatt drift av bolaget. Tyvärr uppstod det vid slutet av året ett redovisningsmässigt nedskrivningsbehov vilket ledde till att bolagets aktiekapital blev förbrukat. Styrelsen arbetade fram en uppdaterad och omfattande åtgärdsplan som kompletterar tidigare verkställda åtgärder och som löser samtliga problem med balansräkningen. Den 4 juni 2019 kallade bolaget till ett andra fordringshavarmöte för att få dessa åtgärder godkända av obligationsinnehavarna. Fordringshavarmötet godkände den uppdaterade åtgärdsplanen den 26 juni 2019. Nu påbörjas ett intensivt arbete med åtgärderna.

Efter ett intensivt arbete i samråd med finansiella och legala rådgivare, har vi kommit fram till ett antal åtgärder som återställer aktiekapitalet och ger bolaget ett tillskott av eget kapital. Planen 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. Dessa åtgärder godkändes den 26 juni 2019 av ett fordringshavarmöte. Åtgärderna behöver verkställas före bolagets kontrollbalansräkningsstämma 2 som skall hållas senast den 6 oktober 2019. Vi bedömer att vi har god tid på oss att genomföra åtgärderna.

På projektfronten går verksamheten framåt. Byggnationen av den andra etappen i Gävle är i sin slutfas. Färdigställandet och inflyttningen sker stegvis och de första hyresgästerna flyttade in den 1 juni. Vi har ett bra samarbete med Trenum, den långsiktiga ägaren och förvaltaren av både Etapp 1 och 2 fastigheterna i Gävle.

Bålsta-projektet inledde en ny fas när detaljplanen vann laga kraft i mars 2019. Nu har vår samarbetspartner Scandinavian Property Group det operativa ansvaret fram tills färdigställandet av fastigheterna. Arbetet med försäljningen av de första bostadsrätterna, projekteringen och bygglovsansökan pågår för fullt. Samråd med kommunen och andra byggherrar råder gällande allmänna ytor och infrastruktur.

Tack vare förtroendet från våra obligationsinvestorer har vi fått vår uppdaterade åtgärdsplan godkänd i fordringshavarmötet. Detta var en förutsättning för att kunna fortsätta verksamheten. Vi känner oss hoppfulla inför framtiden. Bolaget har en slimmad organisation med låga omkostnader samt pengar i kassan som möjliggör framtida förvärv och samarbeten kring nya projekt. Efter att vi har genomfört de godkända åtgärderna kommer bolaget ha en stark balansräkning som möjliggör nya affärer och attraktiva finansieringsmöjligheter. Vi kommer att kunna realisera värdena i Bålsta-projektet under de kommande åren, vilket möjliggör en återbetalning till obligationsinvestorerna. Vi ser fram emot att genomföra åtgärderna och därefter fokusera för fullt på vår nisch inom forward funding-affärer där vi tillsammans med projektpartners bygger prisvärda hyresrätter med en effektiv produktion.

Topias Riuttamäki – VD Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

Villkor och anvisningar

Vid extra bolagsstämma i Preservia Hyresfastigheter AB (publ) den 29 april 2019 beslutades att genomföra en riktad nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare, av högst 14 683 141 stamaktier serie B, vilket kommer tillföra bolaget högst ca 73 MSEK före emissionskostnader. Teckningskurs är 5,00 SEK per stamaktie av serie B och dess ISIN-kod är SE0012596633. Courtage eller andra avgifter påförs inte.

Teckningstid

Teckning av aktierna beräknas ske under tiden från och med den 22 juli 2019 till och med den 20 augusti 2019. 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 stamaktierna serie B för den teckningsberättigades räkning. Fullmakten för att teckna stamaktierna serie B i förevarande kvittningsemision erhöll Intertrust efter godkännande av de teckningsberättigade fordringshavarna (obligationsinnehavarna) på fordringshavarmötet den 28 juni 2018.

Anmälan kommer Intertrust att insända till:

Eminova Fondkommission AB
Ärende: Perservia StamB1
Biblioteksgatan 3, 3 TR
111 46 Stockholm

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

Anmälningssedel och betalning ska vara Eminova tillhanda senast den 20 augusti 2019 klockan 15.00. Anmälningssedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag.

Ofullständig eller felaktigt ifyllt 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 Hyresfastigheter har inte möjlighet att återkalla Erbjudandet, såvida inte nytt fordringshavarmöte med Obligationsinnehavarna hålls där fordringshavarmötet röstar för att Erbjudandet ska återkallas. Preservia Hyresfastigheter 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 hemsida senast den 21 augusti 2019. 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 leverans 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 Hyresfastigheter 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 ett hyresrättsprojekt i Gävle om 180 st hyreslägenheter. Fastigheten färdigställdes under hösten 2017 och såldes under våren 2018 till Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och 3 AP-fonden för 216,2 MSEK. Under våren 2018 förvärvade Trenum AB även etapp 2 i Gävle. Etapp 2 består av 156 hyresrätter i grannfastigheten. Köpeskillingen uppgår till 220 MSEK. Preservia Hyresfastigheter är ansvariga för uppförandet och färdigställandet beräknas vara klart under år 2019.

Parallellt med Gävle driver Bolaget projekt i Bålsta, som är omkring 20 000 kvm BOA stort och där det skall 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 Hyresfastigheter investerar och utvecklar bostäder med fokus på hyresrätter i storstadsområden samt områden med hög tillväxt.

Vision

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

Organisationsschema

Bolaget är för närvarande ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, och har i sin tur nedan angivna dotterbolag, vars funktion är att äga de fastighetsprojekt som ingår i Koncernens projektportfölj:

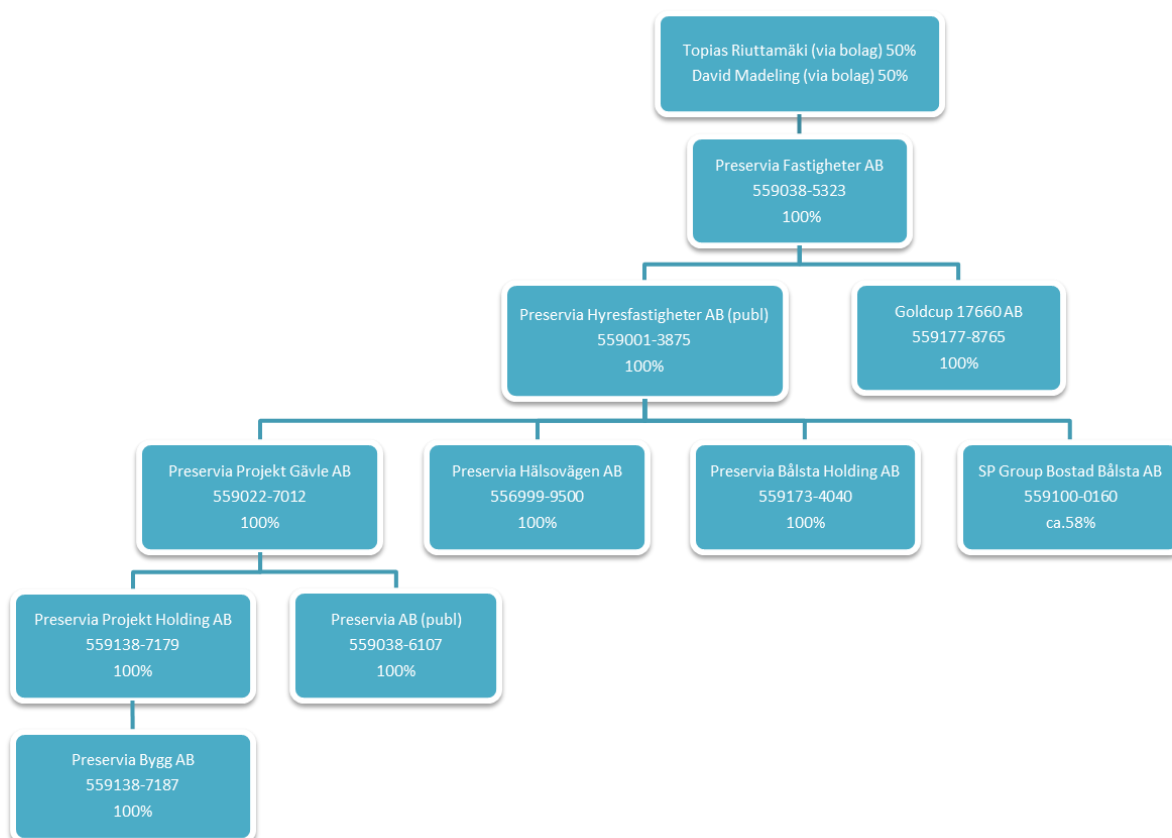
- SP Group Bostad Bålsta AB, 559100-0160, ägs till 58 % av Bolaget;
- Preservia Bålsta Holding AB, 559173-4040, av Bolaget helägt dotterbolag;
- Preservia Hälsovägen AB, 556999-9500, av Bolaget helägt dotterbolag;
- Preservia Projekt Gävle AB, 559022-7012, av Bolaget helägt dotterbolag, med de i sin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

Efter förestående nyemission kommer Preservia Hyresfastigheter inte längre att vara helägt av Preservia Fastigheter AB. Preservia Fastigheter AB kommer istället att äga ca 25 procent av kapitalet i Preservia Hyresfastigheter.

Syftet med dotterbolagen är att utgöra ägarbolag för Koncernens enskilda fastighetsprojekt.

Efter förestående nyemission kommer Preservia Hyresfastigheter inte längre att vara helägt av Preservia Fastigheter AB. Preservia Fastigheter AB kommer istället att äga ca 25 procent av kapitalet i Preservia Hyresfastigheter.

Koncernstruktur:



Anställda inom koncernen

Period	Medelantalet anställda
2016-01-01 – 2016-12-31	0
2017-01-01 – 2017-12-31	1
2018-01-01 – 2019-04-30	1

Historik

2015

Preservia Hyresfastigheter, tidigare Concent Hyresfastigheter AB (publ) bildades under våren 2015 med fokus på att utveckla och uppföra små, smarta hyresrätter. Concent Hyresfastigheter AB (publ) förvärvades av Preservia Fastigheter AB i december 2015 och den av Concent Hyresfastigheter AB, utgivna obligation om 150 MSEK, som emitterades under våren 2015, medföljer förvärvet. Concent Hyresfastigheter AB byter namn till Preservia Hyresfastigheter AB.

2016

I mars 2016 förvärvas tre projektbolag för utveckling av hyreslägenheter i Bålsta, Huddinge och Gävle. Concent ska fortsatt ansvara för uppförandet av fastigheterna fram till slutbesiktning, då även slutbetalning från Preservia sker. Avsikten är att fastigheterna skulle produceras i etapper under 2016 – 2018. Portföljen innebar totalt runt 800 lägenheter.

2017

I april 2017 tecknar Preservia Fastigheter AB, moderbolag till Preservia Hyresfastigheter AB, avtal med Concent Holding AB om parternas samarbeten gällande projekt i Bålsta och Gävle. Preservia Hyresfastigheter övertar allt projektansvar från Concent. Preservia ska vid färdigställande av dessa projekt, avge en tilläggsköpeskilling till Concent om totalt 24 MSEK.

I augusti 2017 tecknar Preservia Hyresfastigheter AB avtal med Scandinavian Property Group ("SPG") om Preservias Bålsta-projekt. Totalt består projektet om fyra kvarter bostäder med en exploatering om ca 20 000 kvm bruttoarea. Avsikten är att uppföra ca 300 bostäder under boendeform bostadsrätter. Preservia har tidigare haft projektansvaret för projektet och tar nu in SPG som samarbetspart där SPG tar helhetsansvar efter att detaljplanen vunnit laga kraft, för den vidare utvecklingen och färdigställandet.

I oktober 2017 har Preservia Hyresfastigheter AB färdigställt etapp 1 i Gävle. Det är en fastighet med 180 st hyresrätter. Inflyttning för hyresgästerna sker i månadsskiftet september/oktober 2017.

2018

I februari 2018 säljs Preservia Hyresfastigheter AB:s första färdigställda fastighet till ett värde om 216,2 MSEK till Trenum AB, ett samägt bolag mellan Balder och 3 AP-fonden. Köparen tillträder omgående. I samband med försäljningen amorteras ca 170 MSEK i projektrelaterad finansiering till kreditinstitut och investerare.

I februari 2018 blir Preservia Hyresfastigheters detaljplan i Bålsta antagen av Håbo

kommunfullmäktige.

I mars 2018 meddelar Preservia Hyresfastigheter att den tidigare planen för Preservia och Concent att samarbeta kring projektet i Huddinge, inte blir av. Preservia drabbas av beslutet genom att den handpenning som Preservia erlagt till Concent för projektet, samt framtida avkastning från projektet, går förlorade. Anledningen till att projektet inte blir av är att Huddinge kommun den 14:e mars 2018 i kommunstyrelsen beslutade att inte förlänga Concents ramavtal med kommunen. Skälet är att Huddinge kommun inte bedömer att Concent har ekonomisk- eller organisatorisk förmåga att genomföra projektet.

I april 2018 säljer Preservia Hyresfastigheter genom dotterbolag ett hyresrättsprojekt, avseende fastigheten Gävle Sättra 108:28, som omfattar 156 lägenheter i Gävle, till ett värde om 220 miljoner kronor. Köparen är Trenum AB. Preservia kommer att fortsätta ansvara för projektet fram tills färdigställandet.

I maj 2018 beslutar årsstämman i Preservia Hyresfastigheter att inte lämna någon utdelning på preferensaktier. Den årliga preferensaktieutdelningen om 10 kronor per aktie per år, ackumuleras, och inför nästa års årsstämma ska det därmed tas beslut om utdelning som inkluderar den ackumulerade preferensaktieutdelningen. Motivet till den inställda utdelningen är att alla inestående medel behövs för att kunna göra nya förvärv och skapa intäkter till bolaget. På längre sikt är detta en nödvändighet för att generera aktieägarvärde och framtida utdelningar.

I juni 2018 meddelar Preservia Fastigheter AB att de kallar till fordringshavarmöte för att strukturera om nuvarande obligationslån. Förslaget erhåller erforderlig majoritet och förslaget godkänns den 28 juni 2018.

I juli 2018 tillträder Trenum AB projektbolaget med hyresrättsprojektet om 156 bostäder i Gävle. Tillträdet skedde enligt avtalet som tecknades den 27:e april. Preservia Hyresfastigheter AB kommer fortsätta ansvara för utvecklingen av projektet fram tills färdigställande.

I augusti 2018 beslutar Preservia Hyresfastigheter AB att välja in David Dahlgren som ny styrelseordförande. Samtidigt avgår Peder Raneke som styrelseordförande.

Den 21 september 2018 verkställer Bolaget, i enlighet med obligationsvillkorsändringarna, gäldenärsbyte rörande obligationslånet om ca 81 MSEK (ISIN SE0008014088). Obligationslånet överläts till Preservia Hyresfastigheter AB från systerbolaget Preservia AB.

Den 18 december 2018 beslutas det vid extra bolagsstämma att förlänga koncernens räkenskapsår; 2018-01-01 – 2019-04-30.

2019

Den 21 januari 2019 meddelar Bolaget att ett nedskrivningsbehov identifierats och som följd av detta har kontrollbalansräkning upprättats. Bolaget kallar därmed till kontrollstämma (KBR 1). Stämman för kontrollbalansräkning (KBR 1) hålls den 6 februari 2019 och stämman beslutar att driva bolagets verksamhet vidare.

Den 8 mars 2019 vinner detaljplanen i Bålsta laga kraft. Bolaget tillträder därefter den byggrätt som medger 300 bostäder i Bålsta den 20 mars 2019, i enlighet med det samarbetsavtal som tecknades med Scandinavian Property Group i augusti 2017.

Den 29 april 2019 bestämde en extra bolagsstämma att anta en ny bolagsordning samt genomföra en riktad nyemission av högst 14 683 141 stamaktier serie B. Dessa beslut är i enlighet med de åtgärder som Bolaget gavs mandat att genomföra under fordringshavarmötet som hölls i juni 2018.

Den 4 juni 2019 kallade bolaget till skriftligt förfarande för obligationerna utgivna av Preservia Hyresfastigheter AB och Preservia AB. Obligationslånen med ISIN: SE0006887782 och ISIN: SE0008014088 föreslås huvudsakligen ändras enligt följande:

- Fordringshavarna accepterar att Bolaget överlåter samtliga skyldigheter under Villkoren till Preservia Holding AB (publ), som blir ny gäldenär.
- Preservia Holding AB kommer därefter att föreslå en kvittning av Fordringshavarnas obligationsfordran till Serie B-preferensaktier i Preservia Holding AB. Dessa aktier har preferens till den vinst som uppstår i Bålstaprojektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva, upp till ett sammanlagt belopp om 157 055 215 SEK, varav Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0006887782 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 101 760 688 SEK och Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0008014088 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 55 294 527 SEK.
- I syfte att säkerställa utdelningen av vinsten i Bålstaprojektet kommer aktieägarna i Preservia Holding AB till godo kommer Preservia Holding AB att erhålla en aktie med preferens till framtida vinster i Bålstaprojektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva upp till 157 055 215 SEK.

Den 26 juni 2019 kunde Preservia Hyresfastigheter meddela att erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna godkänt ovanstående förslag. Preservia Hyresfastigheter kommer omgående initiera arbetet med att verkställa de åtgärder som obligationsinnehavarna nu godkänt.

Affärsmodell

Preservia är investerare och utvecklare av bostäder med fokus på hyresrätter. Intäkter genereras genom utveckling och försäljning av fastigheterna, och i förekommande fall genom driftnettot av förvaltningsfastigheter. Investeringar görs primärt i storstadsområden samt i tillväxtorter.

Strategi

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

Anskaffning i tidigt skede

Bolaget investerar och utvecklar bostadsfastigheter 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.

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. Förvävsobjekt skall i möjligaste mån klara av en hyresrättskalkyl.

Investeringar

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 bolaget 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 ansvarar för utvecklingen av fastigheten fram tills färdigställandet, men ägandet överlätts 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. Etapp 2 byggnationen är i sin slutfas med etappvis inflyttning under Q2-Q3/2019.

Bålsta-projektet har utvecklats av Preservia 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 till en majoritetsägare i den nya strukturen. Preservias 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 Concents ekonomiska- och organisatoriska problem, vilket var en förutsättning för att Preservia skulle kunna ta över Huddinge-projektet. Detta ledde till en förlust för Preservia och bolaget kommer inte att få tillbaka sin investering om 25mSEK i projektet.

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

Projektportfölj

BÅLSTA

(genom SP Group Bostad Bålsta AB)

Området är beläget strax sydöst om Bålsta centrum, mellan järnvägen och Stockholmsvägen. Totalt består projektet om fyra kvarter bostäder med exploitering om ca 25 000 kvm bruttoarea. Avsikten är att uppföra ca 350 bostäder under boendeform bostadsrätter. Exploateringsavtal skrevs mellan Preservia och Håbo kommun under januari 2018. Den 8 mars 2019 vann detaljplanen i Bålsta laga kraft. Bolaget har tillträtt byggrätten i enlighet med det samarbetsavtal som tecknades med Scandinavian Property Group i augusti 2017. Inflyttning beräknas ske etappvis under 2021 – 2023. Lägenheterna kommer uppföras i storleksordningen 1-4 rum och kök, med boarea om 25-100 kvm. Projektets finansiering är säkrad genom åtaganden från en norsk professionell investerare samt Preservia Hyresfastigheter.



Projektöversikt

Fastigheter: Våppeby 7:1 och del av Våppeby 7:18

Antal lägenheter: 350

Boarea: 18 000 kvadratmeter

Projektbeskrivning

Håbo kommun vill skapa en tät och småstadsliknande kvartersstruktur med attraktiva bostäder, främst genom en kompletterande bebyggelse inom området med i huvudsak bostäder. Planområdet sluttar mot sydväst vilket skapar förutsättning för ljusa och

attraktiva lägenheter. Bostäderna ska vara välplanerade, kompakta och anpassade till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Områdesbeskrivning

Håbo kommun i Uppsala med tätorten Bålsta är beläget nära Stockholm, Uppsala, Västerås och Arlanda. Dessutom finns det närhet till natur och Mälaren samt flera naturreservat och kulturbygd.

2017 hade Håbo över 21 000 invånare, varav över 16 000 i Bålsta med omland¹. Under planperioden som sträcker sig mellan år 2010 och 2035 förväntas Bålsta växa till 25 000 invånare. Detta kräver en planberedskap för 2 500 – 3 000 bostäder².

Externa värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsintyg avseende marknadsvärde för de byggrätter som ingår i Bolagets 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 man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Värderingsrapporterna i sin helhet finns under teckningstiden tillgängliga för påseende på Bolagets kontor.

¹ Håbo Kommun, "Håbo i siffror 2018"

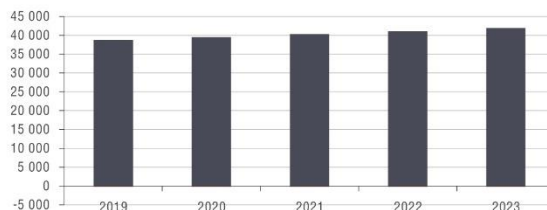
² Håbo Kommun, "Håbo i siffror 2015"

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



Fastighetsägare	Privatpersoner samt företag
Bezeichnung	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
Besiktningdatum	Ingen inspektion

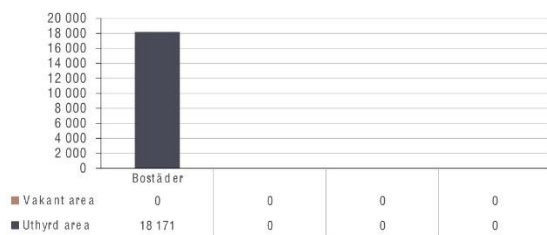
Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



Antaganden/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/m ²	-325
Periodiskt underhåll, kr/m ²	-75
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, kr	

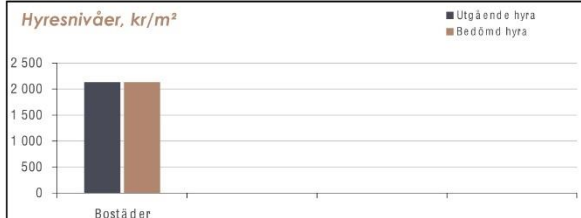
Uthyrbar area och aktuell vakans, m²



Större lokalhyresgäster

Area m²

Hyresnivåer, kr/m²



Marknadsvärde per december 2018

SJUHUNDRATIOMILJONER 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 [m ²]	18 171	Marknadsvärde, kr/m ²	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, Vöppeby 7:1 & 7:18 inför bokslut.

Värdebidpunkt

Värdebidpunkt 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:



Se bifogad kassaflödeskalkyl för nyckeltal.

Stockholm, 2019-01-17
Nordier Property Advisors AB


Tomas Nyström MRICS
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGGÄRNA


Fabian Malm
Fastighetsvärderare

Kunder

Preservia har två målgrupper; hyresgäster samt köpare av färdigbyggda fastigheter. Vid en eventuell avyttring av hyresfastigheterna utgör potentiella köpare Preservias målgrupp. I huvudsak bedöms dessa utgöras av andra fastighetsbolag eller fastighetsfonder.

Framtida möjligheter

Preservia Hyresfastigheter söker idag aktivt efter nya förvärvsmöjligheter i form av byggrätter och investeringsmöjligheter i fastighetsprojekt. Preservia kan gå in i tidigt skede och driva detaljplan, men kan även agera investerare och samarbetspart till annat fastighetsbolags projekt.

Marknaden

Preservia Hyresfastigheters huvudsakliga marknad är Sverige, med primärt fokus på storstäder och tillväxtorter. 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. En hög befolknings- sysselsättnings- och ekonomisk tillväxt påverkar efterfrågan och omvandlingsstryck på markanvändningen och den pågående konverteringen och förändringen av markanvändningen till användning med högre betalningsvilja förväntas fortsätta.³

Utbud av bostadsfastigheter i Sverige

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2018⁴ 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.

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.

³ Informationen i avsnittet grundar sig på Bolagets egen bedömning.

⁴All information under rubriken "Utbud av bostadsfastigheter i Sverige" är hämtad från Boverket: boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt rådande bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. Härutöver kan högst fem 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.

Peder Raneke lämnade styrelsen i augusti 2018. David Dahlgren ersätter.

David Dahlgren

Styrelseordförande, Stockholm

Född 1973

I styrelsen sedan 2018

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.

Övriga nuvarande befattningar:

Gladsheim Fastigheter AB, styrelseordförande och VD

Org.nummer: 59167-8056

Choroa Property Partners AB, styrelseordförande (ägare)

Org.nummer: 556943-4961

Verksamhet: fastighetsförmedling

Tessin Fonder AB, styrelseordförande

Org.nummer: 559153-7252

Tessin Kreditfond 1 AB, Styrelseordförande

Org.nummer: 559164-1831

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

Topias Riuttamäki

Verkställande direktör, tillika styrelseledamot, Stockholm
Född 1984
I Bolaget sedan 2015

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 2 500 000 genom bolag
Preferensaktier 67 405 genom bolag

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 2016

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 investerrelationer. 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 2 500 000 genom bolag

Preferensaktier 67 404 genom bolag

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 Hyresfastigheter avser både privata äganden och äganden genom närstående eller bolag som kontrolleras av personen. För styrelseengagemang och större äganden i bolag utanför Preservia Hyresfastigheter redogörs under rubriken "Övriga nuvarande befattningar" ovan.

Revisor

Bolagets revisor sedan 2015 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 bolagsstämman. 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 bolagsstämman.

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 bolagsstämman. Den 18 december 2018 har genom bolagsstämman beslutats att styrelsens ordförande erhåller årligt arvode om 200 000 kronor. Styrelseledamöterna David Madeling, som arbetar aktivt i Bolaget och Topias Riuttamäki erhåller månatliga arvoden om 70 000 kr vardera, plus möjlighet till resultatberoende bonus om högst tre månadsarvoden.

Inga belopp har avsatts för framtida pensionsåtaganden. Det föreligger heller inga ekonomiska åtaganden gentemot någon styrelseledamot eller annan befattningshavare i Bolaget efter det att förordnandet eller anställningen upphört.

Period: 2016-01-01 – 2016-12-31

<i>Befattningshavare</i>	<i>Post</i>	<i>Styrelsearvode (tkr)</i>	<i>Grundlön (tkr)</i>	<i>Pension (tkr)</i>	<i>Övrig ersättning (tkr)</i>
Peder Raneke	Ordförande	-	-	-	-
David Madeling	Ledamot	-	-	-	-
Topias Riuttamäki	VD	-	202	-	-
Lisa Gramh Borg	Ledamot	-	-	-	-
Summa			202		

Period: 2017-01-01 – 2017-12-31

<i>Befattningshavare</i>	<i>Post</i>	<i>Styrelsearvode (tkr)</i>	<i>Grundlön (tkr)</i>	<i>Pension (tkr)</i>	<i>Övrig ersättning (tkr)</i>
Peder Raneke	Ordförande	-	-	-	-
David Madeling	Ledamot	-	-	-	-
Topias Riuttamäki	VD	-	688	-	-
Summa			688		

Period: 2018-01-01 – 2019-04-30

<i>Befattningshavare</i>	<i>Post</i>	<i>Styrelsearvode (tkr)</i>	<i>Grundlön (tkr)</i>	<i>Pension (tkr)</i>	<i>Övrig ersättning (tkr)</i>
David Dahlgren	Ordförande	200	-	-	-
David Madeling	Ledamot	101	-	-	-
Topias Riuttamäki	VD	20	948	-	-
Summa		321	948		

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.

Utvald finansiell information

Nedan presenterad finansiell information är hämtad från Bolagets 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), vilka införlivas till Prospektet genom hänvisning. Årsredovisningarna för år 2016, 2017 och 2018 är granskade och reviderade av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till respektive årsredovisning. Handlingar införlivade genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida: www.preserviahiresfastigheter.se.

Redovisningsprinciper

De reviderade årsredovisningarna har upprättats i enlighet med IFRS med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper för det förlängda räkenskapsåret 2018 (period 2018-01-01 – 2019-04-30) är oförändrade i förhållande till kalenderåret 2016 (period 2016-01-01 – 2016-12-31) och kalenderåret 2017 (period 2017-01-01 – 2017-12-31).

Resultat- och balansräkningar

Koncernens resultaträkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	JAN 2018- APR 2019*	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Nettoomsättning	1 072	1 698	40
Övriga rörelseintäkter	-	207	-
Summa intäkter	1 072	1 905	40
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-16 636	-5 001	-3 184
Avskrivningar och nedskrivningar	-7 710	-17 477	-
Rörelseresultat	-23 274	-20 573	-3 184
Resultat från finansiella poster			
Värdoförändringar (Realiserad)	-19 330	-	-
Värdoförändringar (Orealiserad)	-43 048	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 071	2 214	11 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 708	-14 239	-14 559
Resultat efter finansiella poster	-84 289	-32 598	-5 233
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-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.

Koncernens balansräkning i sammandrag

BELOPP i Ksek	2019-04-30*	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	99 684	377 194	284 352
Finansiella anläggningstillgångar	76 693	3 964	25 483
Summa anläggningstillgångar	176 377	381 158	309 835
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	32 984	31	34 552
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	510	40	8 227
Summa omsättningstillgångar	33 494	71	42 779
Likvida medel	22 143	5 490	397
SUMMA TILLGÅNGAR	232 014	386 719	353 011
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	-17 462	20 813	27 007
Långfristiga skulder	234 663	198 397	176 637
Kortfristiga skulder	14 813	167 509	149 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	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.

Koncernens nyckeltal

BELOPP i kSEK	JAN 2018- APR 2019	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Resultat före finansiella poster	-23 274	-20 573	-3 184
Resultat efter finansiella poster	-84 289	-32 598	-5 232
Soliditet (%)	NEG	5,38%	7,65%
Resultat per aktie, SEK	-16,86	-6,52	-1,05
Antal aktier i tusental	5 000	5 000	5 000

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Motivering: nettoomsättning redovisas av Bolaget eftersom detta nyckeltal anses bidra till investerarens förståelse för Bolagets historiska utveckling.

Resultat efter finansiella poster

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

Motivering: Bolaget anser att nyckeltalet ger en fördjupad förståelse för Bolagets lönsamhet.

Soliditet (%)

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

Motivering: Bolaget har valt att redovisa nyckeltalet soliditet då det visar på Bolagets fortlevnad och Bolagets kapitalstruktur.

Resultat per aktie, SEK

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

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

Koncernens kassaflödesanalys

BELOPP i kSEK	JAN 2018- APR 2019*	JAN-DEC 2017	JAN-DEC 2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-23 274	-20 573	-3 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 710	17 477	-
Erhållen ränta	6 999	6	-
Erlagd ränta	-7 720	-21 146	-12 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-16 285	-24 236	-15 728
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Investeringar i pågående projekt	-113 367	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 159	2 178	-4 704
Förändring av leverantörsskulder	-79	79	-1 421
Förändring av kortfristiga skulder	141 074	3 462	13 795
Försäljning av koncernföretag (erhållet förskott)	-	5 000	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 766	-13 517	-8 058
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-125 726	-43 446
Förvärv av koncernföretag	29 088	-	-
Försäljning av koncernföretag	35 748	-	-

Periodens lämnade lån till koncernföretag	-21 537	-3 951	-15 100
Periodens amorteringar från koncernföretag	14 110	-	5 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	57 409	-129 677	-53 440
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	29 381	11 050
Koncernens kassaflödesanalys, forts.			
Erhållna aktieägartillskott	-	-	4 000
Upptagna lån	61 800	127 385	46 637
Amortering lån	-93 205	-6 704	-315
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-2 932	-1 774	-75
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	8 347	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 25 990	148 288	61 297
PERIODENS KASSAFLÖDE	16 653	5 093	-201
Likvida medel vid periodens början	5 490	397	598
Likvida medel vid periodens slut	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 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 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

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Omsättning och resultat för perioden januari 2018 – april 2019

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

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 Hälsövägen samt försäljning av projektbolagen Gävlehov Etapp 1 och 2 samt Pendlingen som på koncernmässig nivå säljs till förlust.

Likviditet och finansiering för perioden januari 2018 – april 2019

(jämförelsetal inom parentes avser 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.

Kommentarer till resultaträkningen

Rörelseresultatet

Rörelseresultatet är direkt beroende av Bolagets rörelseintäkter och rörelsekostnader. Koncernens rörelsekostnader avser övriga externa kostnader, mestadels konsultarvoden hänförliga till den löpande verksamheten. Rörelseresultatet för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick till -23,2 MSEK. För kalenderåret 2017 uppgick rörelseresultatet till -20,5 MSEK. För kalenderåret 2016 uppgick rörelseresultatet till -3,1 MSEK.

Finansiellt netto

Koncernens finansiella netto består av ränteintäkter och liknande resultatposter med avdrag av

räntekostnader samt valutakursdifferenser. Det finansiella nettot för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick 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

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

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

Omsättningstillgångar

Bolagets omsättningstillgångar innefattar kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Omsättningstillgångarna vid utgången av perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick 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

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 koncernen för perioden 1 januari 2018 – 30 april 2019 uppgick till 16,6 MSEK, summa kassaflöde för kalenderåret 2017 uppgick till 5 MSEK och summa kassaflöde för kalenderåret 2016 uppgick till -201 KSEK.



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.

2017070618933

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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



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 revisions sed 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 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 och moderbolaget uppgår till 24 mkr. Värderingen av den villkorade köpeskillningen är beroende av slutbesiktning godkännt 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.

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 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.

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.



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 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 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 köpeskilling

Balansposten i koncernen uppgår till 8,5mkr. Värdering av den villkorade köpeskillingen 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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

Finansiella resurser

Kapitalstruktur

I tabellen nedan sammanfattas Preservia Hyresfastigheters kapitalstruktur per en 30 april 2019. Tabellen inkluderar både icke räntebärande skulder och räntebärande skulder. Bolagets eget kapital uppgick till -68 929 TSEK, varav Bolagets aktiekapital uppgick till 545 TSEK.

Eget kapital och skuldsättning (TSEK)	2019-04-30
Summa kortfristiga skulder	14 568
Mot Borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0
Mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillgångar som säkerställts)	0
Blancokrediter 1)	14 568
Summa långfristiga skulder	234 683
Mot Borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0
Mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillgångar som säkerställts)	0
Blancokrediter 2)	234 683
Summa eget kapital	-68 929
Aktiekapital	545
Reservfond	0
Andra reserver	-69 474

Nettoskuldsättning

Nedanstående tabell presenterar Preservia Hyresfastigheters nettoskuldsättning per den 30 april 2019. Tabellen omfattar både icke räntebärande skulder och räntebärande skulder.

Nettoskuldsättning (TSEK)	2019-04-30
A) Kassa	2 906
B) Likvida medel	0
C) Lätt realiserbara värdepapper	0
D) Summa likviditet (A+B+C)	2 906
E) Kortfristiga fordringar	112
F) Kortfristiga bankkulder	0
G) Kortfristig del av långfristig skuld	0
H) Andra kortfristiga skulder	14 568
I) Summa kortfristiga skulder	14 569
J) Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	11 551
K) Långfristiga banklån	0
L) Emitterade obligationer	226 163
M) Andra långfristiga lån 2)	8 500
N) Summa långfristiga skulder (K+L+M)	234 663
O) Nettoskuldsättning (J+N)	246 214

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 långivare. 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.

Rörelsekapital

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

Emissionslikvidens användning

Emissionen kommer inte att generera en emissionslikvid. Det är i förevarande fall fråga om en riktad nyemission till innehavare av obligationer i Bolaget och där ca 30 procent av de tidigare obligationslånen konverteras till stamaktier av serie B i Bolaget. Ca 73 MSEK konverteras från Bolagets långsfristiga skulder till eget kapital. För närmare bakgrundsbeskrivning till emissionslikvidens användning, se avsnittet "*Bakgrund och motiv*".

Väsentliga förändringar efter senaste rapportperiod

Efter lämnandet av årsredovisningen 2018, innehållande de senast fastställda balans- och resultaträkningarna, har följande händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning inträffat:

Den 29 april 2019 bestämde en extra bolagsstämma att anta en ny bolagsordning samt genomföra en riktad nyemission av högst 14 683 141 stamaktier serie B. Dessa beslut är i enlighet med de åtgärder som Bolaget gavs mandat att genomföra under fordringshavarmötet som hölls i juni 2018.

Den 4 juni 2019 kallade bolaget till skriftligt förfarande för obligationerna utgivna av Preservia Hyresfastigheter AB och Preservia AB. Obligationslånen med ISIN: SE0006887782 och ISIN: SE0008014088 föreslås huvudsakligen ändras enligt följande:

- Fordringshavarna accepterar att Bolaget överlåter samtliga skyldigheter under Villkoren till Preservia Holding AB (publ), som blir ny gäldenär.
- Preservia Holding AB kommer därefter att föreslå en kvittning av Fordringshavarnas obligationsfordran till Serie B-preferensaktier i Preservia Holding AB. Dessa aktier har preferens till den vinst som uppstår i Bålstaprojektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva, upp till ett sammanlagt belopp om 157 055 215 SEK, varav Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0006887782 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 101 760 688 SEK och Fordringshavare i Obligation med ISIN: SE0008014088 tillgodogörs ett belopp om sammanlagt 55 294 527 SEK.

- I syfte att säkerställa utdelningen av vinsten i Bålsta projektet kommer aktieägarna i Preservia Holding AB till godo kommer Preservia Holding AB att erhålla en aktie med preferens till framtida vinster i Bålsta projektet och andra projekt som Koncernen kan komma att bedriva upp till 157 055 215 SEK.

Den 26 juni 2019 kunde Preservia Hyresfastigheter meddela att erforderlig majoritet av obligationsinnehavarna godkände ovanstående förslag. Preservia Hyresfastigheter kommer omgående initiera arbetet med att verkställa de åtgärder som obligationsinnehavarna nu godkände.

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 2018 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.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktieinformation

Aktierna i Preservia Hyresfastigheter har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag; stamaktier, preferensaktier och stamaktier av serie B. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst medan varje preferensaktie samt stamaktie av serie B berättigar till en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Före nyemissionen uppgår aktiekapitalet i Preservia Hyresfastigheter till 544 711 SEK, fördelat på 5 000 000 stamaktier och 447 118 preferensaktier.

Samtliga befintliga aktier är fullt betalda. Preservia Hyresfastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet ska uppgå till lägst 1 000 000 SEK och högst 4 000 000 SEK, samt att antalet aktier ska uppgå till lägst 10 000 000 och högst 40 000 000 st.

Rättigheter som åtföljer Bolagets aktier

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 stamaktierna av serie B medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya stamaktierna serie B registrerats hos Bolagsverket.

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

- i. I den mån inte all Löpande preferens och Ackumulerad preferens utbetalats enligt § 7 i bolagsordningen ska sådan eventuell återstående Löpande preferens och Ackumulerad preferens utskiftas till preferensaktierna.
- ii. Ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) ska utbetalas på varje preferensaktie,
- iii. Ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) ska utbetalas på varje stamaktie och stamaktie serie B.
- iv. Återstående tillgångar ska därefter utskiftas till stamaktier och stamaktier serie B.

Aktierna i Preservia Hyresfastigheter är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte heller förekommit något offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

De utgivna aktierna i Preservia Hyresfastigheter 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 SE0009242068

Preferensaktier SE0009242019

Stamaktier av serie B SE0012596633

Utdelningspolitik

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. 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 nå 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

År	#	Händelse	Förändring stamaktier	Förändring prefaktier	Förändring aktiekap.	Totalt antal aktier	Kvotv, kr	Aktiekapital, tot, kr	Röster, stam	Röster, pref	Röster, tot
2015	1	Registrering	500		50 000,00	500	100,00	50 000,00	5 000		5 000
2015	2	Nyemission	4 500		450 000,00	5 000	100,00	500 000,00	50 000		55 000
2016	3	Split	4 995 000		-	5 000 000	0,10	500 000,00	50 000 000		50 000 000
2016	4	Nyemission		2 000 000	200 000,00	7 000 000,00	0,10	700 000,00		2 000 000	52 000 000

Kommentar:

Händelse 1 - Registrering: registrering av aktiebolaget.

Händelse 2 - Nyemission: nyemission i syfte att göra om Bolaget till ett publikt bolag. Teckningskursen för aktierna var 100 SEK per styck.

Händelse 3 - Split: split i syfte att skapa fler aktier och behålla röstmajoritet inför kommande nyemissioner.

Händelse 4 - Nyemission: emission av preferensaktier för teckningskurs om 100 SEK per styck, enligt det av Finansinspektionen godkända prospektet av den 8 december 2016. Någon utdelning till ägarna av angivna preferensaktier har inte ägt rum ännu då utdelningen tillfälligt är vilande.

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 bolagsstämman.

Handel med Bolagets stamaktier av serie B

Bolaget kommer att ansöka om att stamaktien av serie B 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.

Största aktieägare

Samtliga stamaktier i Preservia Hyresfastigheter ägs för närvarande av Preservia Fastigheter AB, vilket i sin tur ägs till lika delar av David Madeling och Topias Riuttamäki, genom egna bolag. Efter förestående nyemission kommer Preservia Fastigheter AB dock endast att äga ca 25 procent av Preservia Hyresfastigheter.

Legala frågor och övrig information

Allmän bolagsinformation

Preservia Hyresfastigheter AB, org.nr 559001-3875, är bildat i Sverige och registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2015 under firma Startplattan 164244 Aktiebolag. Bolaget namnändrades därefter till Concent Hyresfastigheter AB. Nuvarande firma registrerades den 30 januari 2016. 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. Huvudkontorets adress är:

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

Bolagsstruktur och aktieinnehav

Bolaget är för närvarande ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, och har i sin tur nedan angivna helägda dotterbolag, vars funktion är att äga de fastighetsprojekt som ingår i Koncernens projektportfölj:

- SP Group Bostad Bålsta AB, 559100-0160, ägs till 58 % av Bolaget;
- 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; och
- Preservia Bygg AB, 559138-7187.

Efter förestående nyemission kommer Preservia Hyresfastigheter inte längre att vara helägt av Preservia Fastigheter AB. Preservia Fastigheter AB kommer istället att äga ca 25 procent av kapitalet i Preservia Hyresfastigheter.

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.

Tvister och rättsliga förhållanden

Bolaget har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som vid något tillfälle har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle vara under uppsegling.

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:

Reviderad årsredovisning för perioden 1 januari 2016 till den 31 december 2016, sidorna 4-18.
Reviderad årsredovisning för perioden 1 januari 2017 till den 31 december 2017, sidorna 4-18.
Reviderad årsredovisning för perioden 1 januari 2018 till den 30 april 2019, sidorna 5-14.
Revisionsberättelse återfinns på sista sidan i årsredovisningen.

Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida: www.preserviahysesfastigheter.se

Handlingar tillgängliga för inspektion

Bolaget tillhandahåller stiftelseurkund, bolagsordning, årsredovisning för 2016, 2017 och 2018 samt värderingsintyget till vilka hänvisning sker i detta Prospekt tillgängliga för inspektion i pappersform på Bolagets kontor. Handlingarna kan erhållas genom förfrågan till Bolaget. Bolagets adress anges i avsnittet "*Kontaktinformation*" som återfinns i slutet av Prospektet.

Rådgivares intressen

Eminova Fondkommission AB är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktion. Eminova äger inga aktier i Preservia Hysesfastigheter 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 Hysesfastigheter, 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 Hyresfastigheters 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 Hyresfastigheter ansvarar inte för att innehålla källskatt.

Ändring av bolagsordning

För att möjliggöra nyemissionen beslutade extra bolagsstämma den 29 april 2019 att genomföra ändring i bolagsordningen avseende gränserna för Bolagets aktier och aktiekapital.

Bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma (namn) är Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter samt därtill närliggande verksamhet. Bolaget ska vidare uppföra och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 och högst 4 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

§ 6 Aktiekapital och aktier

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier, stamaktier serie B och preferensaktier. Varje stamaktie ska ha ett röstvärde om en (1) röst, varje stamaktie serie B ska ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst och varje preferensaktie ska ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, ska samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära

inskränkning i möjligheten att genom fondemission, eller erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7 Preferensaktier

Preferensaktie ska äga företräde framför stamaktie och stamaktie serie B till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar. Vid utdelning ska fördelning ske i nedan angiven ordning.

(i) Innehavare av preferensaktier äger företräde till bolagets utdelningsbara medel med ett belopp om 10 kronor (10,00) kronor årligen per preferensaktie ("Löpande preferens").

(ii) För det fall bolagets utdelningsbara medel ett visst år inte uppgår till 10 kronor (10,00) per preferensaktie, ska sådan överskjutande rätt till Löpande preferens ackumuleras och läggas till följande års rätt till Löpande preferens ("Ackumulerad preferens")

(iii) Utdelning, oavsett om den utgår enligt (i) eller (ii), ska ske med en fjärdedel (1/4) tio bankdagar efter den 31 mars, den 30 juni, den 30 september och den 31 december.

(iv) Vid inlösen sker inlösen till 105 kronor (105) per preferensaktie om inlösen sker innan 2022-01-01. Sker inlösen efter 2022-01-01, sker inlösen till 110 kronor (110) per preferensaktie.

§ 8 Vid likvidering

Om bolaget likvideras ska bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning:

(i) I den mån inte all Löpande preferens och Ackumulerad preferens utbetalats enligt § 7 i bolagsordning ska sådan eventuell återstående Löpande preferens och Ackumulerad preferens utskiftas till preferensaktierna.

(ii) Ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) ska utbetalas på varje preferensaktie,

(iii) Ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) ska utbetalas på varje stamaktie och stamaktie serie B.

(iv) Återstående tillgångar ska därefter utskiftas till stamaktier och stamaktier serie B.

§ 9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med lägst 0 högst 5 suppleanter.

§ 10 Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1 revisor och 0 revisorssuppleant.

§ 11 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.
7. Beslut om följande.
 - a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
 - b) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - c) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.
9. Val till styrelse och i vissa fall revisorer.
10. Annat ärende, som ska tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 maj – 30 april.

§ 14 Inlösen

För tiden efter 20180101 äger styrelsen rätt att besluta om minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier. Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för styrelsens beslut om inlösen.

Vid inlösen sker inlösen till 105 kronor (105) per preferensaktie om inlösen sker innan 2022-01-01. Sker inlösen efter 2022-01-01, sker inlösen till 110 kronor (110) per preferensaktie.

§ 15 Bolagsordningen innehåller följande förbehåll

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 Hyresfastigheter AB (publ)
Vasagatan 7
111 20 Stockholm

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