

Prime Living AB (publ) offentliggör bokslutskommuniké, januari-december 2018

”Arbetet med att stärka Prime Living och förtroendet för bolaget har fortsatt under perioden. Vårt fokus på kvalitet och hållbar förvaltning är vi övertygade om är rätt väg för att fortsätta att utveckla och förvalta studentbostäder då vår bedömning är att efterfrågan på den här typen av bostäder även fortsättningsvis kommer vara stor.”

Utdrag ur kommentar från Hans Sandén, vd och koncernchef

Perioden januari - december 2018

- Koncernens intäkter uppgick till 56,6 MSEK (51,4).
- Rörelseresultatet uppgick till –598,5 MSEK (219,4).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till –340,7 MSEK (221,7).
- Resultatet före skatt blev –649,5 MSEK (170,8).
- Resultat per stamaktie var –39,8 SEK (9,6).

Kvartalet oktober-december 2018

- Koncernens intäkter uppgick till 16,0 MSEK (16,4).
- Rörelseresultatet uppgick till –407,3 MSEK (21,6).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till –367,6 MSEK (24,2).
- Resultatet före skatt blev –423,2 MSEK (12,0).
- Resultat per stamaktie var –23,7 SEK (1,7).

Händelser under perioden

- Periodens resultat hänförs till stor del av att marknadsvärdena på förvaltningsfastigheterna har sjunkit. Detta beror dels på generell marknadsförsvagning och enligt vår bedömning även på Bolagets finansiella position. Det negativa resultatet beror även på de försäljningar som gjorts under perioden.
- Försäljning av förvaltningsfastigheten Karlstad Kornetten 2 baserat på ett underliggande fastighetsvärde på 70 MSEK.
- Försäljning av utvecklingsfastigheten Sollentuna Sjöstjärnan 2 till Amasten Fastighets AB (publ) till ett överenskommet fastighetsvärde om 33,2 MSEK. Försäljningen gav bolaget ett likviditetstillskott om ca 7 MSEK.
- En extra stämma den 24 oktober valde en ny styrelse. Styrelsen har med bolagets nyttillträdda ledning sett över bolagets nuläge samt offentliggjort en åtgärdsplan för att säkerställa en hållbar affärsmodell och säkerställa en långsiktigt hållbar finansieringslösning.
- Bolaget har i oktober upptagit ett kortfristigt lån om 30 MSEK som återbetalades den 2018-12-19 i samband med avyttring av fastigheten Sjöstjärnan 2.
- Mot bakgrund av den kortsiktigt ansträngda likviditetssituationen, har styrelsen beslutat att tillsviare ställa in utdelningen den 15 januari 2019 avseende preferensaktien serie B.
- Försäljning av utvecklingsfastigheterna Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 till Altplatsen Utveckling AB till ett pris av 28 MSEK. Försäljningen gav bolaget ett likviditetstillskott om ca 14 MSEK.
- Styrelsen beslutade den 28 november att tillsviare ställa in den tredje av tidigare beslutade fyra utdelningar med tänkt utbetalningsdag 15/1 2019.

Händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång tillträdde Lars Wikström som ny CFO för Prime Living. Lars har mångårig erfarenhet från fastighet- och byggbranschen och kommer närmast från egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomisk och finansiell rådgivning.
- Under januari 2019 slutfördes en översyn av Prime Livings underleverantörer. Som ett resultat av detta avslutades affärsrelationen med de båda underleverantörerna Frontman respektive Amtena, vilket gör det möjligt att återuppta arbetet i Spånga-projektet.
- Prime Living slutförde under januari två avyttringar, dels den tidigare annonserade försäljningen av fastigheten Karlstad Kornetten 2 till Verna Söderort AB för 70 MSEK och dels ett projekt i Täby, Roslags-Näsby till en extern samarbetspartner mot en ersättning på 2,5 MSEK. I samband med försäljningen slutamorterades lån till Swedbank om 48,4 MSEK. Sammantaget gav dessa affärer ett likviditetstillskott om ca 20MSEK.
- Efter perioden godkändes en justering av bolagets icke säkerställda obligationslån. Justeringen innebär en ändring av obligationsvillkoren som därmed tillåter bolaget att ta upp kortfristig lånefinansiering och under en begränsad period avstå från att rapportera kovenanter samt skjuta upp räntebetalningar. Denna kortsiktiga lånefinansiering är inte till fullo på plats.
- Prime Living meddelade efter periodens utgång att Prime Livings dotterbolag Prime Living Beryllgatan AB förlikade med Collector Bank AB. Enligt förlikningen ska Prime Living betala 3 300 000 kr till Collector. Betalning sker genom sex månatliga avbetalningar om 550 000 kr med början den 15 februari 2019.
- Under januari 2019 inledde Prime Living en översyn av organisationen för att reducera kostnader och effektivisera organisationen. Som ett led i detta beslutade Prime Living bland annat att reducera personalstyrkan och att ställa om till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.
- Lunds Universitet har den 18 januari 2019 sagt upp hyresavtalet med Prime Living Lund. Prime Living är av uppfattningen att uppsägningen är ogiltig och en dialog om förutsättningarna för framtida förhyrning pågår.
- En oberoende granskning av miljöaspekterna avseende Spånga av Golder AB visade inga negativa miljöavvikelser.
- Bygglovshandlingar inlämnade för Sandyford Irland, vi räknar med att få ett bygglov beviljat inom 20 till 22 veckor.
- Styrelsen har beslutat att tillsvidare ställa in utdelningen den 15 april 2019 avseende preferensaktien serie B.

Kontaktperson:

Hans Sandén, VD, +46 708 739 496

hans.sanden@primeliving.se

Denna information är sådan information som Prime Living AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 februari 2019 kl. 08:30 CET genom verkställande direktörens försorg.



Om Prime Living

Prime Living utvecklar student och ungdomsbostäder med ett unikt koncept som ger kortare produktionstider och lägre kostnader. Bolaget äger och förvaltar långsiktigt samtliga lägenheter som produceras. Bostäderna består av prefabricerade bostadsmoduler. Idag förvaltar Prime Living 1 038 lägenheter på fyra orter.

Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB (556585–1267)

Box 55691

102 15 Stockholm

+46 8 503 015 50

www.mangold.se

CA@mangold.se