

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI - SEPTEMBER 2018

# Q3



**Prime Living** är ett modernt och kreativt bolag som uppför och förvaltar studentbostäder i egen regi. Vårt banbrytande produktionssätt ger låga byggkostnader och en effektiv förvaltning.



Vi är specialiserade på att utnyttja de fördelar som prefabricering av bostäder i fabrik innebär och har tagit fram metoder för montering och anslutningar på byggplatsen som kortar byggtider och minimerar fel i produktionen. Prime Livings projektportfölj omfattar projekt i universitetsstäder i Sverige och på Irland och bolaget har studentbostäder under egen förvaltning i Göteborg, Karlstad, Lund, Malmö och Stockholm.

# Delårsrapport januari - september 2018

## Perioden januari - september 2018

- Koncernens intäkter uppgick till 40,6 MSEK (35,0).
- Rörelseresultatet uppgick till -191,2 MSEK (197,9).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 26,9 MSEK (197,5).
- Resultatet före skatt blev -226,3 MSEK (158,7).
- Resultat per stamaktie var -16,1 SEK (7,9).

## Kvartalet juli - september 2018

- Koncernens intäkter uppgick till 13,1 MSEK (11,5).
- Rörelseresultatet uppgick till -237,0 MSEK (64,7).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till -80,2 MSEK (66,0).
- Resultatet före skatt blev -250,0 MSEK (51,2).
- Resultat per stamaktie var -17,2 SEK (2,6).

## Händelser under perioden

- Periodens resultatförsämring förklaras huvudsakligen av fördyrande kostnader i projekt Ferdinand, Spånga, 166,6 MSEK under perioden januari-september (varav 108,9 MSEK i tredje kvartalet) i vilket ingår en reservering med 100 MSEK för kommande färdigställande. Vidare förklaras resultatförsämringen av en beslutad reservering om 50 MSEK för beräknade kostnader för förbättringsåtgärder på färdigställda förvaltningsfastigheter samt återföring av tidigare vinstavräkning om 79,2 MSEK avseende projekt Spångas kommande etapper till följd av projektets fördyringar, försening och att vinsten i dagsläget inte kan beräknas tillförlitligt.
- Kostnader och tidplaner i Spångaprojektet Ferdinand Etapp 1 har överskridits, till följd av brister hos underleverantörer samt egen bristande styrning och kontroll. Kraftfulla åtgärder har under slutet av tredje kvartalet vidtagits för att förbättra styrning och kontroll, samt att säkerställa att bolagets leverantörer uppfyller tillräckliga krav på kvalitet och kompetens.
- Prime Living Sandyford Ltd, dotterbolag till Prime Living AB (publ), upptog ett icke noterat lån på 5 362 000 EUR med en rörlig ränta på 7 procent per år. Syftet med lånet är att utveckla cirka 25 000 m<sup>2</sup> BTA i Sandyford Dublin på egen mark.
- Den 31 augusti tillträdde Hans Sandén som ny VD och koncernchef för Prime Living AB efter Jan Severa, som hade ett tidsbegränsat uppdrag som VD. Under september tillträdde Lars Nyberg som ny inhyrd CFO för Prime Living AB (publ) efter Ola Wengberg som i och med det lämnade ett tidsbegränsat uppdrag som vice VD och CFO.

## Händelser efter periodens utgång

- Prime Living beslutade att lägga ut fastigheten Karlstad Kornetten 2 i Karlstad till försäljning. Fastigheten har en tomtyta på 10 367 m<sup>2</sup> och omfattar 140 studentlägenheter inflyttade under åren 2011-2015.
- Prime Living beslutade att lägga ut fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sjöbergs centrum, Sollentuna till försäljning. Fastigheten omfattar en tomtyta på 5 156 m<sup>2</sup>.
- En extra stämma den 24 oktober valde en ny styrelse. Styrelsen har med bolagets nyutträdde ledning sett över bolagets nuläge samt offentliggjort en åtgärdsplan för att säkerställa en hållbar affärsmodell och säkerställa en långsiktigt hållbar finansieringslösning.
- Prime Living meddelade att bolagets likviditet kortsiktigt är ansträngd efter framförallt kostnadsöverdrag i Spångaprojektet. Den korta finansieringen kan lösas genom lån från större aktieägare eller lån mot säkerhet i befintliga fastighetsinnehav, alternativt avyttringar från den befintliga fastighetsportföljen. Om inget av ovan alternativ genomförs kommer bolagets likviditet att ta slut under andra halvan av december. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses för närvarande främst genom banker, kreditinstitut och obligationer.
- Bolaget har i oktober upptagit ett kortfristigt lån om 30 MSEK som förfaller till betalning senast 2019-03-31.
- Mot bakgrund av vad bolaget har kommunicerat avseende den kortsiktigt ansträngda likviditetssituationen, har styrelsen beslutat att tillsvidare ställa in utdelningen den 15 januari 2019 avseende preferensaktien serie B.

Nyckeltal	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital, SEK	28,3	41,8	28,3	41,8	45,1
Eget kapital per stamaktie, SEK	37,1	50,7	37,1	50,7	54,0
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	-33	17	-23	17	19
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	-2,5	1,2	-9,7	1,2	1,3
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK	73,8	65,3	73,8	65,3	66,6
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK	55,6	52,6	55,6	52,6	53,9
Soliditet, %	23	34	23	34	34
EPRA NAV	50,9	61,4	50,9	61,4	64,7
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 178	1 096	1 096
Uthyrningsbar boyta	29 335	26 788	29 335	26 788	26 788
Uthyrningsgrad, %	87	90	87	90	91
Resultat per stamaktie, SEK	-16,1	7,9	-17,2	2,6	9,6
Överskottsgrad, %	75	72	77	73	72
Justerad överskottsgrad, %	77	76	77	78	76
Antal anställda vid periodens utgång <sup>1)</sup>	21	20	21	20	22
Antal heltidstjänster vid periodens utgång <sup>1)</sup>	20,8	19,8	20,8	19,8	21,8

<sup>1)</sup> Avser koncernen.





## VD har ordet

Sedan jag tillträdde i slutet av augusti har Prime Living haft ett utmanande kvartal.

Vårt operativa fokus har varit att färdigställa Spånga etapp 1. Projektet har fortsatt att kantas av problem i form av förseningar och tillkommande kostnader. Vi har efter rapportperiodens slut tagit beslut att avsluta samarbetet med ett antal entreprenörer som inte levt upp till våra krav eller etiska riktlinjer. Detta kommer att försena avslutet av etapp 1 men är nödvändigt för att säkerställa att säkerheten för våra hyresgäster kan garanteras och att rätt byggkvalitet kan uppnås. För att garantera ett korrekt utförande har styrelse och ledning tagit beslut att låta oberoende besiktningsmän genomföra besiktningar av fastigheten från såväl miljömässiga som byggtkniska aspekter. I periodens bokslut har reserveringar på 100 MSEK gjorts för slutförande av etapp ett, vilket styrelse och ledning bedömer vara tillräckligt.

För etapp 2 i Spånga har vi fått beviljat investeringsstöd på 57,7 MSEK vilket ger bra finansiell bas för det fortsatta projektet dock gör förseningar i etapp 1 och brist på finansiering av etapp 2 att endast grundläggande arbeten har utförts för denna etapp. Vi har tidigare gjort viss vinstavräkning i projektet i enlighet med gällande regler och redovisningsprinciper, men de nya förutsättningarna gör att vi under perioden har återfört tidigare vinstavräkning om 79,2 MSEK.

I vårt projekt på Irland är rivningen nu avslutad och vi ligger i fas med planen att ansöka om bygglov i slutet av november.

I Lund har miljömyndigheten beslutat om nyttjandeförbud för i första hand 17 lägenheter. Prime Living har vidtagit åtgärder där fläktar och ventilation byts ut och vid behov åtgärda fuktskador. För att kvalitetssäkra arbetet har oberoende besiktningsmän anlåtats. De initiala resultaten visar att fullgoda värden av luftflöden uppnås. Samtliga 200 lägenheter beräknas vara åtgärdade till årsskiftet.

Mot bakgrund av de brister som uppdagats i våra förvaltningsfastigheter har beslut fattats att genomföra oberoende besiktningar av samtliga fastigheter i vårt bestånd. Som reservering har avsatts 50 MSEK i bokslutet för att åtgärda de identifierade bristerna.

Prime Living har tidigare redovisat ett projekt i Täby, Roslags-Näsby. Detta projekt har i samförstånd med Täby kommun förts över till en extern samarbetspartner. Det slutgiltiga och formella beslutet beräknas fattas av kommunstyrelsen 28 januari 2019. Som ersättning har vi erhållit en kompensation för nedlagda kostnader på 2,5 MSEK.

Efter periodens slut har styrelsen fattat beslut att avyttra icke strategiska förvaltningsfastigheter och projekt. Förvaltningsfastigheten i Karlstad ligger därför ute till försäljning liksom byggrätten i Sollentuna-Sjöberg.

Arbetet med att öka uthyrningsgraden i framförallt Oxie TP1 och TP8 har intensifierats under kvartalet med målsättningen att nå en total uthyrningsgrad på 90 procent under fjärde kvartalet. I det totala beståndet har vi i skrivande stund uppnått vårt kortsiktiga mål på 90 procent. Vi fortsätter det systematiska arbetet med att ytterligare höja uthyrningsgraden.

Prime Livings affärsidé, att utveckla och förvalta modulbyggda Studentbostäder med fokus på hållbar förvaltning, är vi övertygade kommer att ha fortsatt framgång. Vår bedömning är att efterfrågan på den här typen av bostäder kommer att vara mycket stort även fortsättningsvis.

I Sverige kommer en svalare byggkonjunktur göra det lättare att bygga med stabila partners. Det nya investeringsbidraget som finns att tillgå för studentbostäder ger ännu bättre förutsättningar.

Stockholm i november 2018

Hans Sandén  
VD och koncernchef

# Kommentarer till perioden januari - september 2018

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 40,6 MSEK (35,0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. Hyresintäkterna har ökat med 5,6 MSEK och är direkt hänförliga till färdigställda lägenheter i Malmö och Stockholm.

Arbetet med att öka uthyrningsgraden i framförallt Oxie TP1 och TP8 har intensifierats under kvartalet med målsättningen att nå en total uthyrningsgrad på 90 procent under fjärde kvartalet. I det totala beståndet har vi i skrivande stund uppnått vårt kortsiktiga mål på 90 procent. Vi fortsätter det systematiska arbetet med att ytterligare höja uthyrningsgraden.

Via dotterbolaget Prime Living Property Management AB har ett samarbetsavtal tecknats gällande butikskonceptet Time. I slutet av maj öppnades en servicebutik i anslutning till vår fastighet Träpanelen 1 i Oxie, Malmö. Omsättningen under perioden rubriceras som övriga rörelseintäkter.

## RÖRELSEKOSTNADER

Under perioden har externa produktionskostnader om totalt 166,6 MSEK belastat resultatet. Prime Living Entreprenad AB, dotterbolag till Prime Living AB har i samband med byggnation fått ett kostnadsöverdrag hänförliga till färdigställandet av projekt Ferdinand i Spånga. I utfallet ingår en reserv om totalt 100 MSEK som har bedömts erforderlig för att möta ytterligare tillkommande kostnader för att uppnå en slutbesiktad fastighet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 10,2 MSEK (9,7), en ökning med 0,5 MSEK.

Övriga externa kostnader uppgick till 66,1 MSEK (13,1) en ökning med 53,0 MSEK. Ökningen hänför sig i huvudsak till en reservering om totalt 50 MSEK, fördelat på samtliga färdigställda fastigheter. Reserveringen avser bedömda kostnader för nödvändiga åtgärder i befintliga fastigheter.

Personalkostnaderna uppgick till 14,3 MSEK (10,1), en ökning med 4,2 MSEK. Ökningen hänför sig till ökade kostnader avseende förändringar i ledande positioner och en större organisation totalt sett jämfört med föregående år. Vidare förklaras skillnaden av ny pensionspolicy som implementerades för samtlig personal i maj 2017.

## ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 26,9 MSEK (197,5), en minskning med 170,6 MSEK. Avvikelsen hänför sig i huvudsak till att vinstavräkning gjordes under perioden föregående år för projekt Träpanelen 1 i Malmö.

## RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -191,2 MSEK (197,9), en negativ avvikelse med -389,1 MSEK. Den negativa förändringen förklaras av fördrade kostnader i projekt Ferdinand, Spånga, 166,6 MSEK varav 100 MSEK avser en reservering för kommande kostnader för att färdigställa projektet. Vidare förklaras resultatförändringen av en beslutad reservering om 50 MSEK för beräknade kostnader för förbättringsåtgärder på färdigställda förvaltningsfastigheter samt återföring av tidigare vinstavräkning om 79,2 MSEK avseende projekt Spångas kommande etapper till följd av projektets fördringar, försening och att vinsten i dagläget inte kan beräknas tillförlitligt.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 10,7 MSEK (0) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran. Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 47,2 MSEK (42,3), en negativ avvikelse med 4,9 MSEK. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade räntekostnader hänförligt till obligation om 100 MSEK upptagen i Prime Living Campus Stockholm AB i mars 2018, räntesats 9,0 procent.

## SKATT

Redovisad skatt avser uppskjuten skatt.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -237,3 MSEK (116,4). Av periodens resultat utgör -1,0 MSEK (23,0) innehav utan bestämmande inflytande.

## KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -103,6 MSEK (-70,0). Projektinvesteringar uppgick till 87,8 MSEK (-261,6).

## MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -26,9 MSEK (-23,7). Periodens resultat uppgick till -205,7 MSEK (-41,5). I perioden har koncernbidrag lämnats till Prime Living Entreprenad AB om 164,6 MSEK för att täcka upp för fördrade kostnader i projekt Spånga.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -38,0 MSEK (-256,9).

Per den 30 september 2018 har Bolaget 16 anställda, motsvarande 15,8 heltidstjänster, varav 9 kvinnor.

# Kommentarer till perioden juli - september 2018

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 13,1 MSEK (11,5), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. Hyresintäkterna har ökat med 1,6 MSEK och är direkt hänförliga till färdigställda lägenheter i Spånga Stockholm.

Via dotterbolaget Prime Living Property Management AB har ett samarbetsavtal tecknats gällande butikskonceptet Time. I slutet av maj öppnades en servicebutik i anslutning till vår fastighet Träpanelen 1 i Oxie, Malmö. Omsättningen under perioden rubriceras som övriga rörelseintäkter.

## RÖRELSEKOSTNADER

Under perioden har externa produktionskostnader om totalt 108,9 MSEK belastat resultatet. Prime Living Entreprenad AB, dotterbolag till Prime Living AB har i samband med byggnation fått ett kostnadsöverdrag hänförliga till färdigställandet av projekt Ferdinand i Spånga. I periodens utfall ingår en reserv om 100 MSEK som har bedömts erforderlig för att möta ytterligare tillkommande kostnader att uppnå en slutbesiktad fastighet.

Fastighetskostnaderna är i stort sett oförändrade och uppgick till 3,1 MSEK (3,1).

Övriga externa kostnader uppgick till 53,3 MSEK (5,4) en ökning med 47,9 MSEK. Ökningen hänför sig i sin helhet till en reservering om totalt 50 MSEK, fördelat på samtliga färdigställda fastigheter. Reserveringen avser bedömda kostnader för att uppnå fungerande fastigheter.

Personalkostnaderna uppgick till 4,1 MSEK (3,5), en ökning med 0,6 MSEK. Ökningen hänför sig till en större organisation jämfört med föregående år.

## ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -80,2 MSEK (66,0) och hänför sig i huvudsak till att tidigare bedömd vinst avseende projekt Spånga etapp 2-4 har justerats och bedömningen är att tidigare perioders vinstavräkning, totalt 79,2 MSEK för Q1 och Q2, har justerats ned med motsvarande belopp i Q3, det vill säga -79,2 MSEK. Övriga marknadsvärden ligger kvar oförändrade.

## RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -237,0 MSEK (64,7). Den negativa förändringen hänför sig i huvudsak till fördyrade kostnader i projekt Ferdinand, Spånga, 108,9 MSEK, varav 100 MSEK avser en reservering för kommande kostnader för att färdigställa projektet. Vidare förklaras resultatförsämringen av en beslutad reservering om 50 MSEK för beräknade kostnader för förbättringsåtgärder på färdigställda förvaltningsfastigheter

samt återföring av tidigare vinstavräkning om 79,2 MSEK avseende projekt Spångas kommande etapper till följd av projektets fördyringar, försening och att vinsten i dagsläget inte kan beräknas tillförlitligt.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 2,9 MSEK (0) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 15,9 MSEK (13,5).

## SKATT

Redovisad skatt avser uppskjuten skatt.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -253,4 MSEK (38,6). Av periodens resultat utgör -0,1 MSEK (0) innehav utan bestämmande inflytande.

## KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -37,3 MSEK (-58,6). Projektinvesteringar uppgick till 39,3 (43,2) MSEK.

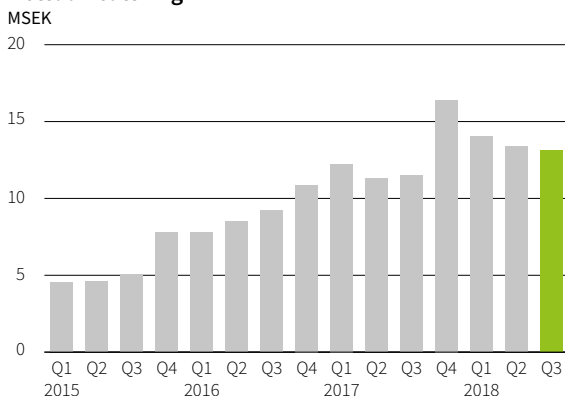
## MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -7,5 MSEK (-9,2). Periodens resultat uppgick till -177,9 MSEK (-15,4). I perioden har koncernbidrag lämnats till Prime Living Entreprenad AB om 164,6 MSEK för att täcka upp för fördyrade kostnader i projekt Spånga.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -3,3 MSEK (-75,8).

Per den september 2018 har Bolaget 16 anställda, motsvarande 15,8 heltidstjänster, varav 9 kvinnor.

## Nettoomsättning



# Vision, affärsidé och strategi

## Vision

Visionen är att bli en av de ledande aktörerna på den europeiska bostadsmarknaden med särskilt fokus på student-, ungdoms- och temporära bostäder.

## Affärsidé

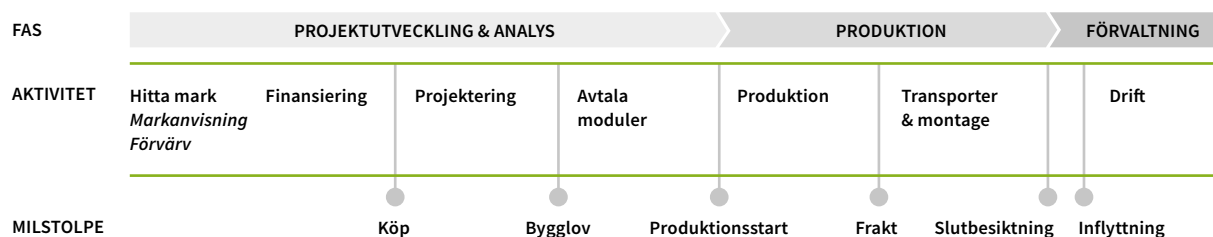
Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga produktionskostnader och kort produktionsid.

## Strategi

Prime Living fokuserar på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet. Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmoduler kan kostnaderna hållas nere.



### Från byggrätt till nyckelfärdig bostad



Prime Living har en väl etablerad process för att snabbt och smidigt kunna hantera hela transaktions- och byggprocessen, från markanvisning/förvärv till nyckelfärdiga bostäder.



# Marknad

## SVERIGE

Prime Livings marknad utgår från det boende- och servicebehov som studenter och ungdomar har idag. I Sverige råder generell bostadsbrist, vilket gör det särskilt svårt för studenter att hitta boende. Näringsdepartementet framhåller dessutom att bostadsbristen utgör ett stort hinder för tillväxt och utveckling, då det exempelvis gör att studenter har svårt att flytta till utbildningsorten.

Till följd av denna bostadsbrist behövs det, enligt en analys av Boverket, byggas totalt 595 000 nya bostäder fram till 2025. Det största behovet av nybyggnation återfinns i de tre storstadsregionerna. Redan 2020 behöver 320 000 utav dessa vara färdigställda, enligt *"Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025"* från Boverket.

Sett från studenternas perspektiv, behövs det mellan 17 000 och 20 000 nyproducerade studentbostäder i dagsläget. Främst är det Stockholm som har det största behovet där det saknas uppskattningsvis 10 000 studentbostäder. Bostadsbristen har varit ett stort problem i staden under en längre period och är också den hetaste marknaden i landet för närvarande.

För att främja nyproduktionen har regeringen infört ett investeringsstöd som cirka 25 procent av studentbostadsaktörerna planerar att använda sig av under perioden 2018-2020. Det skulle innebära stöd för cirka

15 000 lägenheter. Utöver detta har lokala initiativ som GBG7000+ samt Sthlm6000 hjälpt att binda samman lärosäten, byggaktörer och fastighetskontor och detta haft en positiv effekt på nyproduktionsnivåerna under de senaste åren, enligt Studentföretagens *"Lägesrapport: Nyproduktion 2017"*.

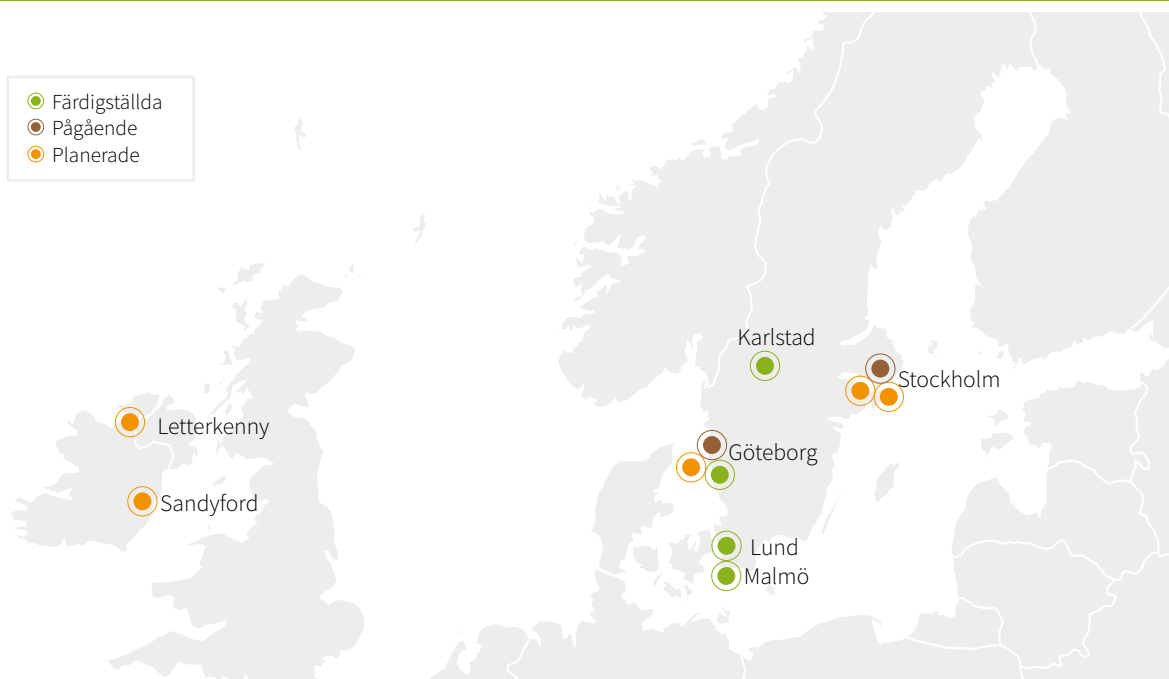
## STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

Den irländska investerarmarknaden för studentbostäder kännetecknas av hög direktavkastning till relativt låg risk med kontracykliska drag jämfört med den övriga fastighetsmarknaden. Detta attraherar internationellt institutionellt kapital. På irländska universitet och högskolor ses möjligheten att kunna erbjuda högkvalitativa bostäder i anslutning till sina lärosäten allt mer som en konkurrensfaktor. Det råder konkurrens om att attrahera internationella studenter och för dessa är ofta möjligheten till bostad avgörande vid val av lärosäte.

Det totala antalet studieplatser på Irland förväntas öka från 200 000 till cirka 250 000 mellan 2016 och 2029 enligt en rapport från Cushman & Wakefield 2017. De viktigaste utbildningsorterna är Dublin, Cork, Limerick och Galway, där Dublin har cirka 80 000 heltidsstudenter och de övriga mellan 20 000 och 25 000.

## Prime Livings marknader och projekt

- Färdigställda
- Pågående
- Planerade

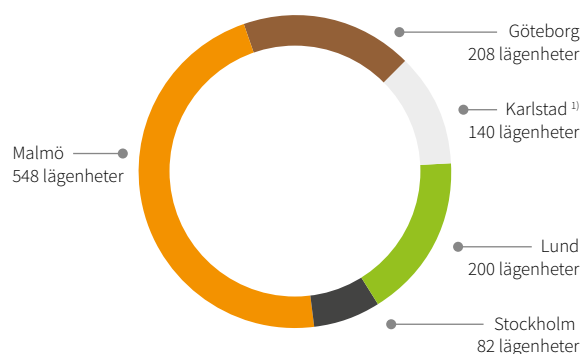


# Fastighetsportföljen

## FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER FÖRVALTNING

Sammanlagt uppgår det totala antalet färdigställda lägenheter under förvaltning till 1 178. Den största andelen av beståndet återfinns i Öresundsregionen men utvecklingsportföljen är koncentrerad till Stockholms- och Göteborgsregionen.

### Färdigställda lägenheter under förvaltning

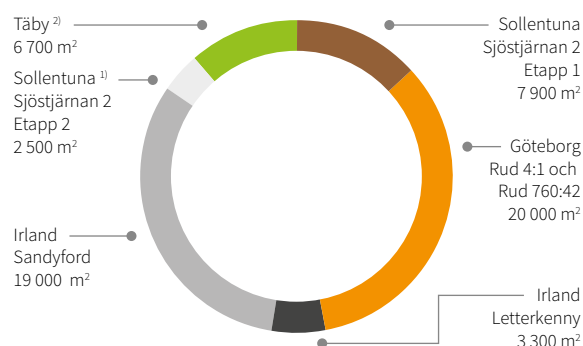


<sup>1)</sup> Fastighet utlagd till försäljning enligt pressmeddelande publicerat efter periodens utgång.

## PLANERADE PROJEKT

Planerade BTA byggrätter bostäder och lokaler, uppgick vid utgången av fjärde kvartalet till cirka 60 000 kvadratmeter, varav cirka 22 000 kvadratmeter på Irland, resterande i Sverige.

### Planerade projekt, kvadratmeter byggrätt BTA, bostäder och lokaler



<sup>1)</sup> Fastighet utlagd till försäljning enligt pressmeddelande publicerat efter periodens utgång.

<sup>2)</sup> Avtal tecknat om överlåtelse av markanvisningsavtalet med tillträde 2019.

## PÅGÅENDE PROJEKT

Två projekt var under uppförande under perioden, omfattande totalt 1 464 lägenheter.

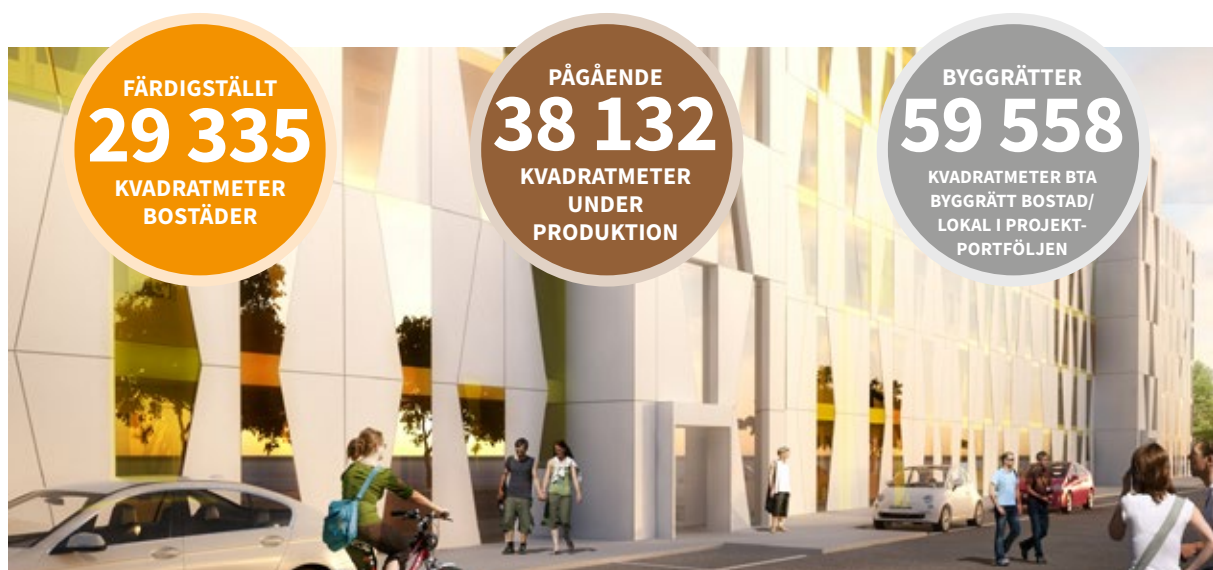
### Pågående projekt



Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
<b>Förvaltningsfastigheter</b>											
Öresundsregionen	Lund	Studentkåren 4	2012	2013	200	4 400			•		•
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 6	2013	2014	84	1 944		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 8	2014	2015	128	3 584		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 1	2015	2017	336	8 736	95	•			
Göteborg	Göteborg	Tynnered 761:733	2015	2016	208	4 960			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8	2017	2018	82	2 547		•			
<b>Fastighet till försäljning</b>											
Övrigt	Karlstad	Kornetten 2	2010	2015	140	3 164		•			
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>					<b>1 178</b>	<b>29 335</b>	<b>95</b>				
<b>Pågående projekt</b>											
Göteborg	Göteborg	Rambergssstaden 68:1&733:401	2015	2018-2021	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2018-2021	1 054	28 248	350	•			
<b>Totalt, pågående projekt</b>					<b>1 462</b>	<b>38 132</b>	<b>350</b>				

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	BTA byggrätt			Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
					Bostad	Lokal	Parkering				
<b>Planerade projekt</b>											
Stockholm	Sollentuna	Sjöstjärnan 2, etapp 1	2019	2021	5 220	2 713	1 007	•			
Göteborg	Göteborg	Rud 4:1 och Rud 760:42	2018	t.b.d.	18 000	2 000	3 000	•			
Irland	Letterkenny		-	t.b.d.	3 287			•			
Irland	Sandyford		2018	2021	18 248	838		•			
Stockholm <sup>1)</sup>	Täby	-	2020	2021	6 127	605				•	
<b>Fastighet med byggrätt till försäljning</b>											
Stockholm	Sollentuna	Sjöstjärnan 2, etapp 2	2019	t.b.d.	2 520			•			
<b>Totalt, byggrätter</b>					<b>53 402</b>	<b>6 156</b>	<b>4 007</b>				

<sup>1)</sup> Avtal tecknat om överlåtelse av markanvisningsavtalet med tillträde 2019.



# Färdigställda fastigheter under förvaltning



## Lund Studentkåren 4

- Färdigställt 2013
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
  - 200 lägenheter 1 ROK, 22 m<sup>2</sup> boyta
    - Bästa läge i Lund vid Ideon
- Samtliga lägenheter blockuthyrda fram till 2022 av Lunds Universitet



## Malmö Träpanelen 6

- Färdigställt 2014
  - Egen mark
- 84 lägenheter 1 ROK, 22 m<sup>2</sup>, 2 ROK 34 m<sup>2</sup> boyta
  - Beläget i Oxie



## Malmö Träpanelen 8

- Färdigställt 2015
  - Egen mark
- 128 lägenheter 1 ROK, 22 m<sup>2</sup>, 2 ROK 34 m<sup>2</sup> boyta
  - Beläget i Oxie



## Malmö Träpanelen 1

- Färdigställt 2017
  - Egen mark
- 336 lägenheter 1 ROK, 22 m<sup>2</sup>, 2 ROK 34 m<sup>2</sup> boyta
  - Beläget i Oxie



## Göteborg Tynnered 761:733

- Färdigställt 2016
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 208 lägenheter 1 ROK, 22 m<sup>2</sup>, 2 ROK 34 m<sup>2</sup> boyta
- Beläget i Tynnered



## Stockholm Ferdinand 8

- Färdigställs 2019
- Egen mark
- 82 lägenheter 1 ROK, 31 m<sup>2</sup>, 2 ROK 46 m<sup>2</sup> boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Resterande 209 lägenheter färdigställs andra kvartalet 2019
- Totalt 291 lägenheter, 21-46 m<sup>2</sup>



## Karlstad Kornetten 2

- Uppfört 2010-2015
- Egen mark
- 140 lägenheter 1 ROK, 22-25 m<sup>2</sup> boyta
- Beläget i anslutning till Karlstad Universitets Campus
- Fastigheten är utlagd till försäljning



# Pågående projekt

Prime Living hade under perioden två projekt under uppförande, Göteborg Ramberget och Stockholm, Spånga. Spångaprojektet är företagets hittills största omfattande 1 136 studentbostäder. Här skapas lägenheter om 1 ROK med närhet till Spånga station.

Vid Ramberget på Hisingen arrenderar Prime Living mark, i syfte att uppföra 410 studentlägenheter.

## Göteborg Rambergsstaden 68:1, 733:401

- Planerat uppförande 2018-2021
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 410 lägenheter om 1 ROK, 22 m<sup>2</sup> eller 2 ROK 34 m<sup>2</sup> boyta
  - Beläget vid Ramberget på Hisingen
  - 40 lägenheter är nu under uppförande
  - Mark- och miljödomstolen har fastställt Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov. Det har nu överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt som har beviljat prövningstillstånd.



## Stockholm Ferdinand 14/15

- Planerat uppförande 2019-2021
  - Egen mark
  - Cirka 845 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
  - Byggs med etappvis inflyttning
    - 1 ROK, 21-34 m<sup>2</sup>



# Planerade projekt

## Göteborg • Rud 4:1 och Rud 760:42

- Egen tomträtt, detaljplanearbete pågår
- Det senaste detaljplaneförslaget omfattar cirka 18 000 m<sup>2</sup> bostäder BTA, 2 000 m<sup>2</sup> handel och 3 000 m<sup>2</sup> garage



## Irland • Letterkenny

- Egen mark, detaljplanearbete pågår
- Cirka 3 300 m<sup>2</sup> BTA byggrätt
- Beläget i närheten av Letterkenny Institute of Technology



## Irland • Sandyford

- Planerat färdigställande 2019-2021
- Egen mark
- Arbete med bygglov pågår
- Cirka 25 000 m<sup>2</sup> BTA byggrätt
- Beläget i Sandyford Dublin, cirka 15 minuter från närmaste universitet



## Stockholm • Sollentuna • Sjöstjärnan 2

- Egen mark
- Byggrätt för cirka 5 200 m<sup>2</sup> bostäder BTA och 2 700 m<sup>2</sup> lokaler BTA enligt senaste förslag
- Beläget i Sjöbergs centrum
- Fastigheten är utlagd till försäljning



## Stockholm • Täby<sup>1)</sup>

- Planerat färdigställande 2020-2021
- Markanvisning som tillträdades efter detaljplan
- Byggrätt för cirka 6 100 m<sup>2</sup> bostäder BTA och 600 m<sup>2</sup> lokaler BTA
- Beläget vid Roslags-Näsby station



<sup>1)</sup> Avtal tecknat om överlåtelse av markanvisningsavtalet med tillträde 2019.



# Finansiering

## EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2018 till 547,8 MSEK (770,4) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 22,5 MSEK (23,0). Soliditeten uppgick till 23 procent (34). Balansomslutningen uppgick till 2 411,5 MSEK (2 214,8). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 28,1 MSEK (79,2).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av kvartalet till 1 421,1 MSEK (1 216,5). I detta ingår tre obligationslån om totalt 887 MSEK (781):

- Secured 400 MSEK, ISIN :SE 0009155286
- Unsecured maximum 600 MSEK, utnyttjat 400 MSEK, ISIN: SE 0009806383.

Vid obligationsprospektet maj 2017 beslutades om en ram på 600 MSEK där endast 400 MSEK nyttjades.

- Senior secured, 100 MSEK, ISIN : SE 0010985218.

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 15,9 MSEK (13,5). Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

## KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 534,5 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 422,8 MSEK. I beloppet ingår omfinansiering av lån av befintliga förvaltningsfastigheter med 48,4 MSEK samt fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 320,2 MSEK. Prime Living

Sandyford Ltd har under perioden beviljats ett lån på cirka 5,4 miljoner euro. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 3,0 år.

Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 60 procent. Koncernens belåningsgrad på färdigställda och pågående projekt uppgick till cirka 64 procent.

Bolaget har efter periodens slut upptagit ett kortfristigt lån om 30 MSEK som förfaller till betalning senast 2019-03-31.

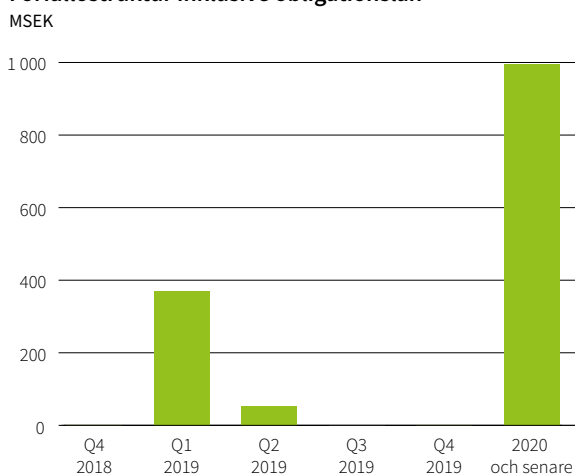
## FINANSIERING

Prime Living bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiellt kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget och dess projektportfölj. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses genom olika finansieringskällor, främst från kreditinstitut och obligationer.

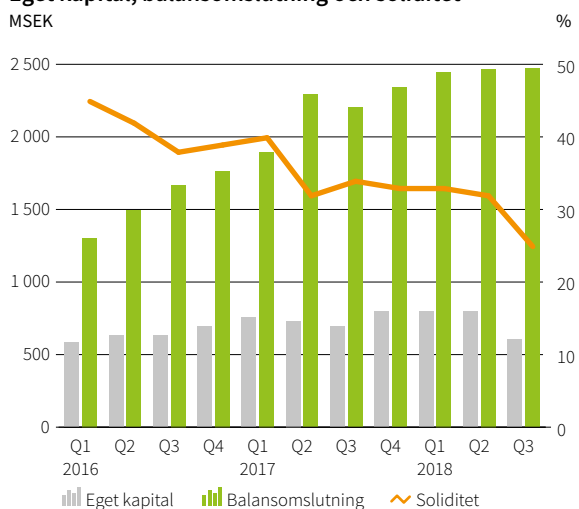
Kortsiktigt är likviditeten ansträngd efter framförrallt kostnadsöverdrag i Spångaprojektet. Den korta finansieringen kan lösas genom lån från några större aktieägare eller lån mot säkerhet i befintliga fastighetsinnehav, alternativt avyttringar från den befintliga fastighetsportföljen. Dessa diskussioner pågår med hög intensitet.

Parallellt med att lösa den kortsiktiga finansieringen pågår ett arbete med att även lösa ny långsiktig finansiering för kommande fastighetsutvecklingsprojekt. Framtida projekt kommer inte att påbörjas innan de är fullt finansierade.

## Förfallostruktur inklusive obligationslån



## Eget kapital, balansomslutning och soliditet



# Aktien och ägarna

Sedan den 8 juni 2015 respektive den 15 december 2014 är bolagets preferens- och stamaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolagets stamaktier handlas under kortnamnet PRIME och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet PRIME PREF B. Årsstämman 2018 beslutade om en vinstutdelning om totalt 8,50 kronor per preferensaktie av serie B, att utbetalas kvartalsvis med 2,13 kronor respektive 2,12 kronorvarannat kvartal.

Under tredje kvartalet genomfördes den andra av fyra beslutade utdelningar.

Stämman beslutade även om indragning av samtliga preferensaktier av serie C, totalt 100 st till ett belopp per aktie om 38 kronor, totalt 3 800 kronor. Inlösen av de 14 sista kvarvarande aktierna genomfördes under tredje kvartalet.

Prime Living, största ägarna per den 30 september 2018	Antal aktier		Andel	
	Stamaktier	Pref B	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB <sup>1)</sup>	3 608 000	0	22,47	24,24
Avanza Pension	1 318 546	212 908	9,54	9,00
Scan Scaff AB	935 323	0	5,83	6,28
Ulf Rosberg	738 729	0	4,60	4,96
Burman Invest Aktiebolag	700 200	11 000	4,43	4,71
SEB Fonder	580 000	0	3,61	3,90
Humle Fonder	563 777	0	3,51	3,79
Fredrik Österberg	482 497	0	3,01	3,24
JRS Asset Management AB	371 507	41 246	2,57	2,52
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000	1,87	1,41
Summa 10 största ägarna	9 498 579	365 154	61	64
Övriga ägare (1 153 st)	5 257 296	934 846	39	36
<b>Totalt</b>	<b>14 755 875</b>	<b>1 300 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Jan Severa 56 procent

1 958 880

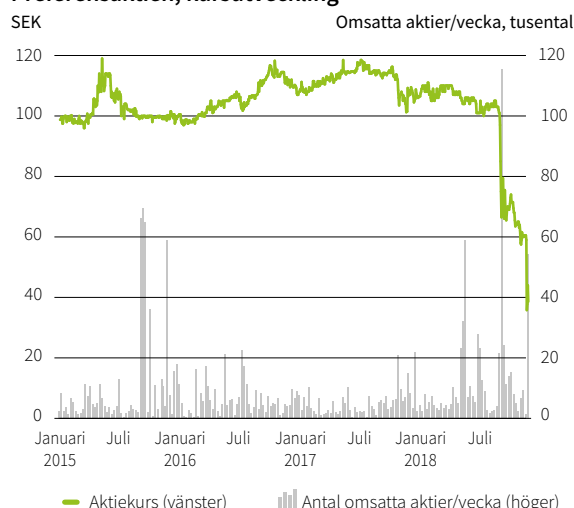
<sup>1)</sup> Ola Wengberg 44 procent

1 539 120

## Stamaktien, kursutveckling



## Preferensaktien, kursutveckling



# Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
<b>Finansiella</b>					
Balansomslutning	2 411,5	2 214,8	2 411,5	2 214,8	2 338,8
Eget kapital, Mkr	547,8	747,4	547,8	747,4	796,2
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	-33	17	-23	17	19
Soliditet, %	23	34	23	34	34
EPRA NAV	50,9	61,4	50,9	61,4	62,7
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	-2,5	1,2	-9,7	1,2	1,3
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	60	63	60	63	62
Belåningsgrad pågående projekt, %	36	24	36	24	27
Belåningsgrad totalt koncernen, %	64	61	64	61	60
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	5,3	4,8	5,3	4,8	4,7
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	3,8	3,0	3,8	3,0	3,2
<b>Fastighets- och projektrelaterade</b>					
Intäkter, MSEK	40,6	35,0	13,1	11,5	51,4
Driftnetto, MSEK	30,5	25,4	10,1	8,4	37,2
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	26,9	197,5	-80,2	66,0	221,7
Periodens resultat efter skatt, MSEK	-237,3	116,4	-253,4	38,6	142,1
Överskottsgrad, %	75	72	77	73	72
Justerad överskottsgrad, %	77	76	77	78	76
Marknadsvärde, MSEK	2 233,3	2 002,6	2 233,3	2 002,6	2 119,3
Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup>	29 335	26 788	29 335	26 788	26 788
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup> färdigställda fastigheter	35 225	33 298	35 225	33 298	33 597
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	55,6	52,6	55,6	52,6	53,9
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	73,8	65,3	73,8	65,3	66,6
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 178	1 096	1 096
Uthyrningsgrad, %	87	90	87	90	91
<b>Aktierelaterade</b>					
Eget kapital per stamaktie, SEK	37,1	50,7	37,1	50,7	54,0
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	28,3	41,8	28,3	41,8	45,1
Resultat per stamaktie, SEK	-16,1	7,9	-17,2	2,6	9,6
Totalt antal utestående stamaktier <sup>1)</sup>	14 755 875	14 755 875	14 755 875	14 755 875	14 755 875
Totalt antal utestående preferensaktier serie B <sup>1)</sup>	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Totalt antal utestående preferensaktier serie C <sup>2)</sup>	-	100	-	100	100
<b>Personalrelaterade</b>					
Antal anställda vid periodens utgång <sup>3)</sup>	21	20	21	20	22
Antal heltidstjänster vid periodens utgång <sup>3)</sup>	20,8	19,8	20,8	19,8	21,8

<sup>1)</sup> Utestående antal aktier är detsamma som genomsnittligt antal aktier under perioderna.

<sup>2)</sup> Bolagsstämman beslutade den 15 maj 2018 om indragning av samtliga preferensaktier, serie C, om totalt 38 SEK per aktie. Samtliga aktier är inlösta vid periodens utgång.

<sup>3)</sup> Avser koncernen.

# Övriga upplysningar

## Personal och organisation

Per den 30 september 2018 har Koncernen 21 personer anställda, motsvarande 20,8 heltidstjänster, varav 9 kvinnor.

## ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har under perioden utgått till Sevensco AB med 593 TSEK avseende ersättning till bolagets inhyrda CFO och HR-chef. Prime Livings övriga relationer med närstående framgår av Not 9 och 24 i Prime Livings årsredovisning för 2017.

## JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Alla jämförelsetal inom parentes i rapporten avser motsvarande period föregående år, om inte annat anges.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För information om väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas även till Årsredovisningen sid 31-33. Den beskrivningen är fortsatt relevant. Prime Living bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning, vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtid kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.

Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen har olika förfallotid vilket minskar ränteriskens omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 september 2018 till 5,3 procent (4,5). Av räntebärande skulder på 1 421,1 MSEK (1 216,5) löper 0,4 MSEK (0,4) med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer i stort sett enbart från bostadshyresgäster. Långsiktig vakansgrad är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan.

Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för cirka 21 procent (24) av intäkterna under perioden, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

Med operationell risk avses risk för att verksamheten

utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristanderutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten. De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 84 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 83 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 900 MSEK.

## Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Prime Living har genom sina inköp av moduler en valutarisk mot framförallt den kinesiska valutan (CNY) men även en liten del mot den amerikanska dollarn avseende frakter. Cirka 40 procent av den totala produktionskostnaden upphandlas i CNY. En förstärkning av CNY med 1 procent innebär att den totala kostnaden för en byggnation ökar med 0,40-0,45 procent. En försvagning av den svenska kronan skulle medföra att koncernens resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Investeringen i mark i Dublin har medfört en exponering mot euron. En försvagning av eurokursen mot den svenska kronan på 1 procent skulle innebära en värdeminskning på cirka 1,9 MSEK på fastigheten med en resultatpåverkan på cirka 1,3 MSEK efter avdrag för minoritetsandelar.

## Prime Living är exponerat för risker relaterat till sina fastighetsutvecklingsprojekt

Prime Livings verksamhet omfattar förutom fastighetsförvaltning fastighetsutvecklingsprojekt i form av nybyggnationer. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Prime Living kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, erhålla och bibehålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor. Det finns en risk att upphandlade entreprenader, av skäl hänförliga

till entreprenören, fördröjs eller inte kan fullföljas vilket i sin tur bland annat skulle kunna medföra ökade projekteringskostnader eller att Prime Livings hyresgäster riktar krav till följd av fel eller förseningar.

Vid såväl nyproduktion som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller fel på inventarier). Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller ökade kostnader för nyproduktion och förvaltning av Bolagets fastigheter.

Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget kan komma att misslyckas med att erhålla och bibehålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjs eller inte alls kan genomföras.

#### **Prime Living är exponerat för risker relaterade till modulproduktionen**

Prime Livings moduler tillverkas idag av externa parter i Kina. Det finns en risk att de externa parternas hyresavtal eller andra avtal som har betydelse för produktionen av moduler upphör eller bryts vilket skulle kunna medföra att avtalade leveranser av moduler försenas eller uteblir. Det finns även en risk att händelser inträffar, till exempel lokala strejker, fabriksbränder, naturkatastrofer eller andra händelser som medför produktionsstörningar eller att avtalade leveranser av moduler försenas eller uteblir. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan Prime Livings rykte, resultat eller finansiella ställning påverkas negativt.

#### **Prime Living är exponerat för risker relaterade till transport av modulerna**

Modulernas storlek motsvarar den standard som gäller för transportcontainrar och de färdiga modulerna transporteras sedan med fartyg, normalt till den lossningshamn som ligger närmast den plats där bostäderna ska upprättas. Den sista transportsträckan fram till slutdestinationen sker normalt med lastbil. Det finns en risk att transportmedlen fördröjs eller på annat sätt utsätts för händelser, till exempel skeppsbrott, att last spolats över bord, kollisioner eller hårt väder, som kan fördröja transporten och/eller skada eller helt förstöra den last som transporteras. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan Prime Livings rykte, resultat eller finansiella ställning påverkas negativt.

#### **Om First North**

First North har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

#### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Prime Living följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i tusen svenska kronor, TSEK, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Tillämpningen av IFRIC 21 innebär att årets fastighets-skatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som en skuld i sin helhet vid årets början. Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare år, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten. Tillämpningen av IFRIC 21 har ingen betydande effekt på koncernens resultat och finansiella ställning då beloppen som avses är oväsentliga till sin storlek.

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018 – Standarden innehåller bl a nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången bedöms inte få någon väsentlig påverkan på Prime Livings finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. Prime Livings intäkter avser hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Prime Livings finansiella rapportering. Redovisningen av projektutvecklingen av fastigheterna kan fortsatt ske med successiv vinstavräkning då kontrakten som ingås är pris-satta som, och bedöms utgöra, ett prestationsåtagande. Entreprenadbolaget är bundet genom kontrakt att leverera specifika byggnader och har rätt till betalning under projektets gång, varför bedömningen är att intäkten skall redovisas genom successiv vinstavräkning.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Arbete pågår med analys avseende vilken effekt Prime Livings innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

#### **REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK**

Denna delårsrapport har inte granskats av revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 november klockan 08:30 genom verkställande direktörens försorg.

För ytterligare information, vänligen kontakta Hans Sandén, VD och Koncernchef, +46 (0)708 739 496, hans.sanden@primeliving.se

# Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
Hyresintäkter	40 561	35 029	13 107	11 493	51 388
Övriga rörelseintäkter	78		60		
Fastighetskostnader	-10 168	-9 675	-3 098	-3 070	-14 143
<b>Driftsresultat</b>	<b>30 471</b>	<b>25 353</b>	<b>10 069</b>	<b>8 424</b>	<b>37 245</b>
Produktionskostnader	-166 612		-108 918		
Övriga externa kostnader	-66 072	-13 060	-53 326	-5 405	-21 991
Personalkostnader	-14 292	-10 060	-4 126	-3 538	-15 153
Avskrivningar	-1 600	-1 824	-534	-839	-2 355
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	26 908	197 459	-80 191	66 028	221 690
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-191 197</b>	<b>197 867</b>	<b>-237 026</b>	<b>64 670</b>	<b>219 435</b>
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar					
Finansiella intäkter	10 674		2 900		7 926
Finansiella kostnader	-45 815	-39 148	-15 882	-13 490	-56 607
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-226 338</b>	<b>158 719</b>	<b>-250 008</b>	<b>51 181</b>	<b>170 754</b>
Uppskjuten skatt	-10 977	-42 345	-3 421	-12 559	-28 656
Resultat efter skatt	-237 315	116 374	-235 429	38 621	142 098
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>-237 315</b>	<b>116 374</b>	<b>-253 429</b>	<b>38 621</b>	<b>142 098</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-236 291	93 329	-253 326	15 577	118 574
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 023	23 045	-103	23 045	23 524
<b>SUMMA PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-237 315</b>	<b>116 374</b>	<b>-253 429</b>	<b>38 621</b>	<b>142 098</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	9 047	10 190	9 904
Förvaltningsfastigheter	2 233 326	2 002 583	2 119 261
Materiella anläggningstillgångar	7 086	7 109	7 136
Finansiella anläggningstillgångar	15 698	4 508	19 185
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 265 157</b>	<b>2 024 391</b>	<b>2 155 487</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Likvida medel	118 230	111 261	106 271
	28 127	79 176	77 032
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>146 357</b>	<b>190 437</b>	<b>183 303</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 411 514</b>	<b>2 214 828</b>	<b>2 338 790</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapital	803	803	803
Övrigt tillskjutet kapital	313 955	241 100	313 955
Balanserat resultat inklusive årets resultat	210 534	505 484	457 875
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>525 292</b>	<b>747 387</b>	<b>772 633</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	22 501	23 045	23 524
<b>Summa eget kapital</b>	<b>547 793</b>	<b>770 432</b>	<b>796 157</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	111 747	173 663	118 125
Obligationslån	886 557	780 947	782 953
Uppskjutna skatteskulder	167 089	158 637	159 335
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 165 393</b>	<b>1 113 247</b>	<b>1 060 413</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	422 768	261 860	369 201
Övriga kortfristiga skulder	275 560	69 289	113 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>698 328</b>	<b>331 149</b>	<b>482 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 411 514</b>	<b>2 214 828</b>	<b>2 338 790</b>

# Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
<b>Ingående eget kapital per 2017-01-01</b>	803	313 299	380 851		694 953
Periodens resultat			118 574	23 524	142 098
<b>Summa totalresultat</b>			118 574	23 524	142 098
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>					
Emission teckningsoptioner		656			656
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
Utdelning aktier pref C			-30 500		-30 500
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		656	-41 550		-40 894
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	803	313 955	457 875	23 524	796 157
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Periodens resultat			-236 291	-1 023	-237 315
<b>Summa totalresultat</b>			-236 291	-1 023	-237 315
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>					
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			-11 050		-11 050
<b>Utgående eget kapital per 2018-09-30</b>	803	313 955	210 534	22 501	547 793



# Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
Resultat efter finansiella poster	-226 338	158 719	-250 008	51 181	170 754
Avskrivningar och nedskrivningar	1 600	1 824	533	838	2 355
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-26 908	-197 459	80 191	-66 028	-221 690
<b>Summa</b>	<b>-251 646</b>	<b>-36 916</b>	<b>-169 284</b>	<b>-14 009</b>	<b>-48 581</b>
Betald inkomstskatt	-580		542		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-252 226</b>	<b>-36 916</b>	<b>-168 742</b>	<b>-14 009</b>	<b>-48 581</b>
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-11 695	-30 298	-11 360	-13 186	-25 312
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	160 354	-2 804	142 822	-31 366	43 396
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>148 659</b>	<b>-33 102</b>	<b>131 462</b>	<b>-44 552</b>	<b>18 084</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-103 567</b>	<b>-70 018</b>	<b>-37 280</b>	<b>-58 561</b>	<b>-30 497</b>
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 850	-261 551	-39 346	-43 239	-354 269
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-10 000			-10 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-87 850</b>	<b>-271 551</b>	<b>-39 346</b>	<b>-43 239</b>	<b>-364 269</b>
Nyemission, efter emissionskostnader		656			656
Upptagna lån	159 408	433 040	57 925	3 689	486 849
Amortering lån	-8 615	-100 000	-7 371	-100 000	-100 000
Utbetald utdelning	-8 281	-38 794	-2 756	-2 769	-41 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>142 512</b>	<b>294 902</b>	<b>47 798</b>	<b>-99 080</b>	<b>345 955</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-48 905</b>	<b>-46 667</b>	<b>-28 828</b>	<b>-200 880</b>	<b>-48 811</b>
Likvida medel vid periodens början	77 032	125 843	56 955	280 056	125 843
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>28 127</b>	<b>79 176</b>	<b>28 127</b>	<b>79 176</b>	<b>77 032</b>

# Segmentsrapportering

Januari–september 2018	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	3 991	21 668	10 724	4 178		40 561
Fastighetskostnader	-1 081	-5 695	-2 497	-895		-10 168
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 910</b>	<b>15 973</b>	<b>8 227</b>	<b>3 283</b>		<b>30 393</b>
<b>Förvaltningsfastigheter bokfört värde</b>	<b>912 906</b>	<b>633 000</b>	<b>372 136</b>	<b>98 000</b>	<b>217 284</b>	<b>2 233 326</b>

Januari–september 2017	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	954	17 726	12 104	4 245		35 029
Fastighetskostnader	-429	-5 184	-3 234	-828		-9 675
<b>Driftsresultat</b>	<b>525</b>	<b>12 542</b>	<b>8 870</b>	<b>3 417</b>		<b>25 354</b>
<b>Förvaltningsfastigheter bokfört värde</b>	<b>736 103</b>	<b>623 000</b>	<b>358 151</b>	<b>94 000</b>	<b>191 329</b>	<b>2 002 583</b>

Skillnaden mellan driftsresultat 30,5 MSEK (25,4) och resultat före skatt -226,3 MSEK (158,7) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -247,0 MSEK (-23,1), avskrivningar -1,6 MSEK (-1,8), finansnetto -35,1 MSEK (-39,1) och värdeförändring 26,9 MSEK (197,5).

Prime Livings verksamhet fokuseras på etablering och drift av studentbostäder. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen ovan ugår från den interna rapporteringen till styrelsen. Prime Living har tecknat ett hyresavtal med Lunds Universitet som i sin tur tecknar avtal med studenterna, vilket gör att Lunds Universitet som enskild kund idag står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

# Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar, TSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-12 269	-13 271	-3 310	-5 598	-17 866
Personalkostnader	-13 597	-9 465	-3 838	-3 287	-14 464
Avskrivningar	-1 010	-930	-337	-337	-1 265
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-26 876</b>	<b>-23 666</b>	<b>-7 485</b>	<b>-9 222</b>	<b>-33 595</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26 712	16 671	7 967	5 776	30 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 016	-34 552	-13 814	-11 987	-50 586
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-41 180</b>	<b>-41 547</b>	<b>-13 331</b>	<b>-15 433</b>	<b>-53 897</b>
Bokslutsdispositioner	-164 553		-164 553		7 180
<b>Skatt på årets resultat</b>					
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-205 733</b>	<b>-41 547</b>	<b>-177 884</b>	<b>-15 433</b>	<b>-46 717</b>

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	9 047	10 190	9 904
Materiella anläggningstillgångar	836	758	981
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	378 782	391 039	398 164
Kortfristiga fordringar	697 685	625 827	651 230
Kassa och bank	631	55 985	21 536
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 086 991</b>	<b>1 083 810</b>	<b>1 081 826</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>55 342</b>	<b>277 295</b>	<b>272 125</b>
Långfristiga skulder	788 973	780 947	782 953
Kortfristiga skulder	242 676	25 568	26 747
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 086 991</b>	<b>1 083 810</b>	<b>1 081 826</b>

# Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital per 2017-01-01</b>	<b>803</b>	<b>313 299</b>	<b>45 636</b>	<b>359 738</b>
Periodens resultat			-46 717	-46 717
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Emission teckningsoptioner			655	655
Utdelning			-41 550	-41 550
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	<b>803</b>	<b>313 299</b>	<b>-41 976</b>	<b>272 125</b>
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	<b>803</b>	<b>313 299</b>	<b>-41 976</b>	<b>272 125</b>
Periodens resultat			-205 733	-205 733
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Utdelning aktier pref B			-11 050	-11 050
<b>Utgående eget kapital per 2018-09-30</b>	<b>803</b>	<b>313 299</b>	<b>-258 759</b>	<b>55 342</b>

# Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Helår 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	-205 733	-41 547	-177 884	-15 433	-53 897
Avskrivningar och nedskrivningar	1 010	930	337	337	1 265
	<b>-204 723</b>	<b>-40 617</b>	<b>-177 547</b>	<b>-15 096</b>	<b>-52 632</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>					
	<b>-204 723</b>	<b>-40 617</b>	<b>-177 547</b>	<b>-15 096</b>	<b>-52 632</b>
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	-46 456	-203 542	-46 690	-41 498	-223 391
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	213 159	-12 772	220 914	-19 225	-7 209
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>166 703</b>	<b>-216 314</b>	<b>174 224</b>	<b>-60 723</b>	<b>-230 600</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-38 020</b>	<b>-256 931</b>	<b>-3 323</b>	<b>-75 819</b>	<b>-283 232</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av Immateriella anläggningstillgångar	-7		-7		
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	19 382	-7 410	-9 510	-2 920	-13 837
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			7		-971
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>19 375</b>	<b>-7 410</b>	<b>-9 510</b>	<b>-2 920</b>	<b>-14 808</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	6 020	374 527	2 007	2 007	376 533
Amortering lån		-100 000		-100 000	-100 000
Emissionskostnad					
Nyemission, efter emissionskostnader		655			655
Utbetald utdelning	-8 281	-38 794	-2 756	-2 769	-41 550
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 261</b>	<b>236 388</b>	<b>-749</b>	<b>-100 762</b>	<b>235 638</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-20 906</b>	<b>-27 953</b>	<b>-13 582</b>	<b>-179 501</b>	<b>-62 402</b>
Likvida medel vid periodens början	21 536	83 938	14 212	235 486	83 938
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>630</b>	<b>55 985</b>	<b>630</b>	<b>55 985</b>	<b>21 536</b>

# Noter

## Not 1 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	668 209	648 009	668 209
Företagsinteckningar	2 250	2 250	2 250
Äganderättsförbehåll	151 910	154 384	153 765
Spärrade bankmedel	6 100	20 100	20 100
Pantsättning fordran koncernbolag	11 797	0	11 797
<b>Summa</b>	<b>840 266</b>	<b>824 743</b>	<b>856 121</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 013 715	621 284	1 279 671
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	265 000	265 000
<b>Summa</b>	<b>1 278 715</b>	<b>886 284</b>	<b>1 544 671</b>
Moderbolaget	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga
Pantsatta reverser	460 000	460 000	460 000
<i>Eventalförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	736 081	425 914	737 875

# Definitioner

## ANTAL LÄGENHETER

Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens slut.

## BELÅNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång för färdigställda fastigheter, med direkt eller indirekt pant, i förhållande till de färdigställda fastigheternas värde vid periodens utgång.

## BELÅNINGSGRAD PÅGÅENDE PROJEKT, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång för pågående projekt, med direkt eller indirekt pant, i förhållande till värdet av pågående projekt vid periodens utgång.

## DRIFTNETTO

Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

## DRIFTNETTO, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

Förvaltningsresultat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader.

## EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital vid periodens slut i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

## EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, EXKL PREFERENSKAPITAL

Eget kapital vid periodens slut med avdrag för preferenskapital, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

## EPRA NAV

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång

## FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).

## FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

Hyresvärde före driftskostnader baserat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader.

## INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

## JUSTERAD ÖVERSKOTTSGRAD

Driftresultatet dividerat med hyresintäkter där driftskostnader justerats för planerat underhåll samt exkludering av utvecklingsfastigheterna Sollentuna Sjöstjärnan 2 (projekt Sjöberg) och Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 (projekt Gitarrgatan).

## MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

## MARKNADSVÄRDE, KR/M<sup>2</sup> FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

Marknadsvärde färdigställda fastigheter vid periodens slut dividerat med uthyrningsbar boyta m<sup>2</sup>.

## RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat efter skatt i relation till det totala antalet stamaktier vid periodens slut.

## RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL, RULLANDE TOLV MÅNADERS/AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Resultat efter skatt i relation till eget kapital som genomsnitt av periodens in- och utgång, de senaste tolv månaderna.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

Utgår från respektive förvaltningsbolag där rörelseresultatet plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader för färdigställda lägenheter vid periodens utgång.

## SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

## UTHYRNINGSBAR YTA/UTHYRNINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

## UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

## VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSPROJEKT

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

## ÖVERSKOTTSGRAD

Bruttoresultat fastighetsförvaltning (exkl övriga intäkter) i procent av redovisade hyresintäkter.

# Styrelsens försäkran

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

Stockholm 28 november 2018

Tobias Lennér  
*ledamot*

Peter Gustafsson  
*ordförande*

Mikael Wandt  
*ledamot*

Jonas Andersson  
*ledamot*

Hans Sandén  
*verkställande direktör*



# Kalendarium

## Rapport/händelse

Bokslutskommuniké 2018

Delårsrapport januari-mars 2019

## Datum

2019-02-20

2019-05-22

## Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB

Box 55691

102 15 Stockholm

Telefon: +46 8 503 015 50

[www.mangold.se](http://www.mangold.se)

## Utbetalningsdagar för preferensaktier 2018/2019

Utdelningen är 8,50 kronor per preferensaktie och år, med kvartalsvis utbetalning om 2,12 eller 2,13 kronor per preferensaktie.

## Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Ulf Hartell Borgstrand

## Avstämningsdag för utdelning

2019-01-10

2019-04-10

## Belopp

2,13 kr

2,12 kr

## Kontaktperson:

Hans Sandén, Vd, +46 708 739 496

[hans.sanden@primeliving.se](mailto:hans.sanden@primeliving.se)

# Adress

## Prime Living AB (publ)

Organisationsnummer 556715-7929

Pyramidvägen 7, 169 56 Solna

Tel +46 8 410 491 30

