





Prime Living är ett modernt och kreativt bolag som uppför och förvaltar studentbostäder i egen regi. Vårt banbrytande produktions sätt 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, Lund, Malmö och Stockholm.

Delårsrapport januari - september 2019



Perioden januari - september 2019

- Koncernens intäkter uppgick till 40,0 MSEK (40,6).
- Rörelseresultatet uppgick till -4,8 MSEK (-191,2).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 14,7 MSEK (26,9).
- Resultatet före skatt blev -44,2 MSEK (-226,3).

Kvartalet juli - september 2019

- Koncernens intäkter uppgick till 13,0 MSEK (13,1).
- Rörelseresultatet uppgick till 4,3 MSEK (-237,0).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 2,0 MSEK (-80,2).
- Resultatet före skatt blev -8,3 MSEK (-250,0).

Väsentliga händelser under januari-september 2019

- Prime Living genomförde i juli en nyemission med företräde för bolagets aktieägare som tecknades till cirka 59% och tillförde bolaget cirka 14,2 MSEK före emissionskostnader.
- Lunds Universitet lämnade in en stämningsansökan gentemot Prime Living AB och dess helägda dotterbolag Prime Living Lund AB avseende hyresreduktion och skadestånd. Prime Living har avvisat kravet och inkom den 2 oktober med genstämning på ett högre belopp än det som Lunds Universitet yrkat.
- En plan presenterades för att rekapitalisera bolaget samt skapa en hållbar kapitalstruktur. Förslaget syftar till en uppgörelse gällande bolagets tre obligationslån, säkerställt aktieägarlån samt preferensaktier. Bland annat föreslogs nyemissioner av aktier som fordrar beslut av bolagsstämma samt förändring av obligationsvillkor som fordrar beslut av obligationsinnehavare med erforderlig majoritet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Prime Living kallade till ett skriftligt förfarande för att besluta om vissa ändringar i villkoren för bolagets tre utestående obligationslån. Den 6 december 2019 aviserades senare som avstämningsdag för konvertering av obligationsskuld.
- Ett avtal ingicks med långivarna till bolagets säkerställda aktieägarlån om cirka 39,3 MSEK som upptogs i mars 2019, bland annat innebärande konvertering av del av skulden till preferensaktier serie C. Konverteringen förutsätter beslut av bolagsstämma.
- Prime Living erhöll genom skriftliga förfaranden godkännande för att ändra villkoren för sina obligationslån. Förändringarna innebär att cirka 300 MSEK av skuldbeloppet omvandlas till eget kapital genom konvertering av obligationer till nyemitterade stamaktier. Vidare har en förlängning av löptiden samt nedjustering av räntan avtalats för resterande belopp.
- Genom enhälligt beslut vid en extra bolagsstämma den 27 november antogs styrelsens förslag till rekapitalisering av bolaget.

Nyckeltal	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Helår 2018
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital, SEK	1,2	28,3	4,6	28,3	4,6
Eget kapital per stamaktie, SEK	5,7	37,1	5,7	37,1	13,4
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	-0,4	-2,5	0,9	-9,7	0,4
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK	63,2	73,8	63,2	73,8	73,8
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK	34,5	55,6	34,5	55,6	43,8
Soliditet, %	9	23	9	23	10
EPRA NAV	7,2	50,9	7,2	50,9	17,1
Antal lägenheter	1 038	1 038	1 038	1 178	1 178
Uthyrningsbar boyta	26 171	29 335	26 171	29 335	29 335
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	91	87	91	87	91
Resultat per stamaktie, SEK	-1,6	-16,1	-0,3	-17,2	-39,8
Överskottsgrad, %	64	75	68	77	70
Antal anställda vid periodens utgång ²⁾	12	21	12	21	19,0
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ²⁾	11,8	20,8	11,8	20,8	18,8

¹⁾ Lund betraktas här som fullt uthyrt.

²⁾ Avser koncernen.

VD har ordet

Under tredje kvartalet presenterade styrelsen sin plan för rekapitalisering av Prime Living. Sedan dess har ledningen arbetat intensivt för att planen ska kunna genomföras. Efter periodens slut har förslagen i planen fått accept av bolagets centrala intressenter; bolagsstämma, obligationsägare och långgivare till aktieägarlån.



När denna rapport publiceras har en extrastämma just hållits där styrelsens rekapitaliseringsplan antogs i de delar som avser konvertering till aktier. Nyligen har även obligationsägarna i bolagets tre utestående obligationslån godtagit en förändring av villkoren vad gäller löptid, ränta och, vad avser två av obligationerna, att en betydande del ska konverteras till aktiekapital. Vidare har en omförhandling av aktieägarlånet på cirka 40 MSEK godtagits av långgivarna, vilket innebär återbetalning av del av skulden och konvertering av resterande del till aktiekapital. Genom uppgörelsen med obligationsägarna och aktieägarlånggivarna minskar bolagets skulder med cirka 300 MSEK, för att istället omvandlas till eget kapital.

Sammantaget innebär detta att rekapitaliseringsplanen fortsätter implementeras. De viktiga besluten är fattade, bolagets centrala intressenter har sagt ja och nu återstår genomförandet.

En viktig utestående pusselbit för rekapitaliseringsplanen är försäljningen av fastigheten Dublin/Sandyford.

Processen har tagit längre tid än vi först förutsåg, men den är fortsatt i ett intensivt skede. Fastigheten är attraktiv och vi har flera seriösa intressenter vilket gör att jag fortfarande bedömer att vi ska kunna genomföra en affär på en tillfredsställande nivå.

En annan viktig pusselbit i planen är att innehavarna av preferensaktier av serie B (den noterade preferensaktien) säger ja till förslaget att konvertera sina preferensaktier till stamaktier. Jag uppmanar samtliga innehavare av preferensaktier av serie B att noga utvärdera det utbyteserbjudande som lämnas. Det är viktigt att uppmärksamma preferensaktien av serie B är strukturellt efterställd bolagets nya preferensaktie av serie C, vilket innebär att preferensaktien av serie B inte kommer att vara berättigad till utdelning eller annan överföring från bolaget så länge preferensaktien av serie C är utestående. Preferensaktien av serie C omvandlas emellertid automatiskt till

stamaktier i bolaget om tillräckligt många innehavare av preferensaktien av serie B accepterar bolagets utbyteserbjudande. Om erbjudandet accepteras kommer bolaget alltså därefter endast ha stamaktier, vilka alla har lika rätt till utdelning och annan överföring från bolaget.

Under kvartalet har vi också genomfört en rad operativa förbättringar i verksamheten. Vi har fått en ny extern driftorganisation på plats i Göteborg, vilket var viktigt för att förbättra effektivitet och kvalitet. Vi har också tagit krafttag med driften i vårt färdigställda bestånd i Oxie, Malmö. Där har vakanserna gått ned och vi har förberett renovering av ett antal tomställda bostäder för att dessa ska kunna hyras ut under nästa år. Till sist har vi börjat förbereda för ett genomförande av Spångaprojektet genom en del förberedande arbeten i hus 1, med sikte på att kunna komma igång med hus 2.

Läget för verksamheten är fortfarande ansträngt men det gläder mig att kunna säga att viktiga beslut har fattats för att avvärja den akuta krisen. Steg för steg genomförs nu en plan för att bolaget ska kunna realisera de värden som finns i portföljen.

Jag vill avsluta med att tacka för den konstruktiva anda som vi har mött hos bolagets investerare och kreditgivare, och påminna om att Prime Living har en fin potential när vi nu ser ut att kunna lösa finansieringen. Med en rekapitaliseringslösning på plats finns förutsättningar att kunna genomföra Spångaprojektet. Därmed kommer Prime Living i framtiden att kunna förvalta totalt omkring 2 100 lägenheter och generera ett driftsnetto på närmare 100 MSEK per år.

Stockholm den 29 november 2019

Lars Wikström
VD



Kommentarer till perioden januari - september 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter vilka under perioden uppgick till 40,0 MSEK (40,6). De avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 14,5 MSEK (10,2), en ökning med 4,3 MSEK. Ökningen är hänförlig till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.

Produktionskostnaderna uppgick till 3,3 MSEK (166,6). Utfallet i perioden avser kostnader för färdigställande av befintlig fastighetsportfölj. Föregående års siffror avser kostnader för färdigställandet av fastigheten Ferdinand Spånga, etapp 1, inkluderat också en bedömd reservering om 100 MSEK för att möta tillkommande kostnader för att uppnå en slutbesiktad fastighet.

Övriga externa kostnader uppgick till 28,4 MSEK (66,1). I periodens utfall ingår reservering av planerade kostnader för reparation och underhåll av fastigheterna i Lund och Oxie, med 16 MSEK. I föregående års siffror ingick en reservering om 50 MSEK, för bedömda kostnader för nödvändiga åtgärder, i befintliga fastigheter.

Personalkostnaderna uppgick till 10,5 MSEK (14,3), en minskning med 3,8 MSEK.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 14,7 MSEK (26,9), en förändring med -12,2 MSEK. Avvikelsen hänför sig i huvudsak till uppdaterade marknadsvärden under Q2 föregående år, för fastigheterna Ferdinand 14 och Sjöstjärnan 2

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -4,8 MSEK (-191,2), en avvikelse med 186,4 MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av reserveringar föregående år för kostnader gällande färdigställande av fastigheten Ferdinand 8 samt kostnader för färdigställande av övriga befintliga fastigheter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 16,0 MSEK (10,7) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 55,4 MSEK (45,8), en negativ avvikelse med 9,6 MSEK hänförlig till det aktieägarlån som upptogs mars 2019.

SKATT

Redovisad skatt om 3,4 MSEK (11,0) avser i sin helhet förändring uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -47,6 MSEK (-237,3). Av periodens resultat utgör 2,4 MSEK (-1,0) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -33,8 MSEK (-103,6). Projektinvesteringar uppgick till -43,5 MSEK (-87,8).

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -21,0 MSEK (-26,9). Periodens resultat uppgick till -32,7 MSEK (-205,7).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -50,0 MSEK (-202,6).

Per den 30 september 2019 har Bolaget 12 anställda, motsvarande 11,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

Kommentarer till perioden juli - september 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter vilka under perioden uppgick till 13,0 MSEK (13,1). De avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 4,1 MSEK (3,1), en ökning med 1,0 MSEK. Ökningen är hänförlig till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.

Produktionskostnaderna uppgick till 1,0 MSEK (108,9). Utfallet i perioden avser kostnader för färdigställande av befintliga fastigheter. Föregående års siffror avser kostnader för färdigställandet av fastigheten Ferdinand Spånga, etapp 1, inkluderat också en bedömd reservering om 100 MSEK för att möta tillkommande kostnader för att uppnå en slutbesiktad fastighet.

Övriga externa kostnader uppgick till 1,7 MSEK (53,3). I föregående års siffror ingick en reservering om 50 MSEK, för bedömda kostnader för nödvändiga åtgärder i befintliga fastigheter.

Personalkostnaderna uppgick till 3,0 MSEK (4,1), en minskning med 1,1 MSEK.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 2,0 MSEK (-80,2). Föregående år gjordes en justering i kvartalet av tidigare uppbokad successiv vinstavräkning gällande fastigheten Ferdinand 14 i Spånga, om totalt 79,2 MSEK.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 4,3 MSEK (-237,0), en avvikelse med 241,3 MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av reserveringar föregående år för kostnader gällande färdigställande av fastigheten Ferdinand 8, 100 MSEK, samt kostnader för färdigställande av övriga befintliga fastigheter, 50 MSEK. Vidare påverkar den justering av uppbokad successiv vinstavräkning, som gjordes under kvartalet föregående år, totalt 79,2 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 3,8 MSEK (2,9) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 16,4 MSEK (15,9).

SKATT

Redovisad skatt om 1,6 MSEK (3,4) avser i sin helhet förändring uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -9,9 MSEK (-253,4). Av periodens resultat utgör 2,2 MSEK (0,1) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3,6 MSEK (-37,3). Projektinvesteringar uppgick till -15,4 MSEK (-39,3).

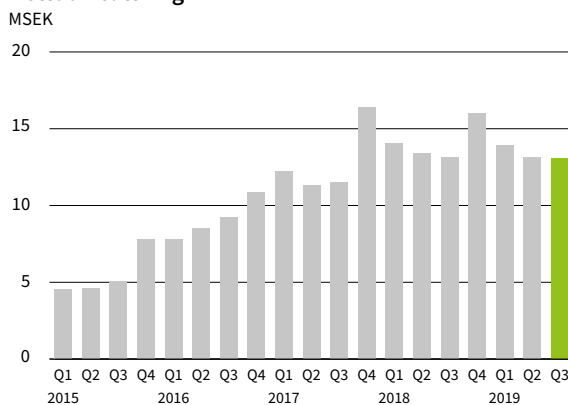
MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -4,9 MSEK (-7,5). Periodens resultat uppgick till -18,9 MSEK (-177,9).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -15,1 MSEK (-167,9).

Per den 30 september 2019 har Bolaget 12 anställda, motsvarande 11,8 heltidstjänster, varav 7 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

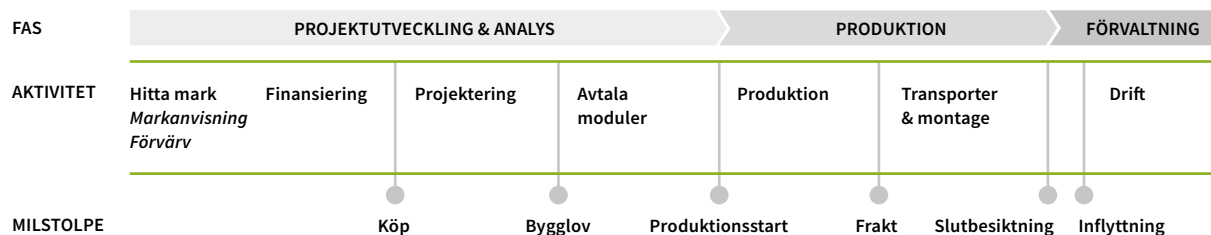
Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga produktionskostnader och kort produktionstid.

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 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.

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 med en positiv effekt på nyproduktionsnivåerna under de senaste åren, enligt Studentföretagens "Lägesrapport: Nyproduktion 2017".

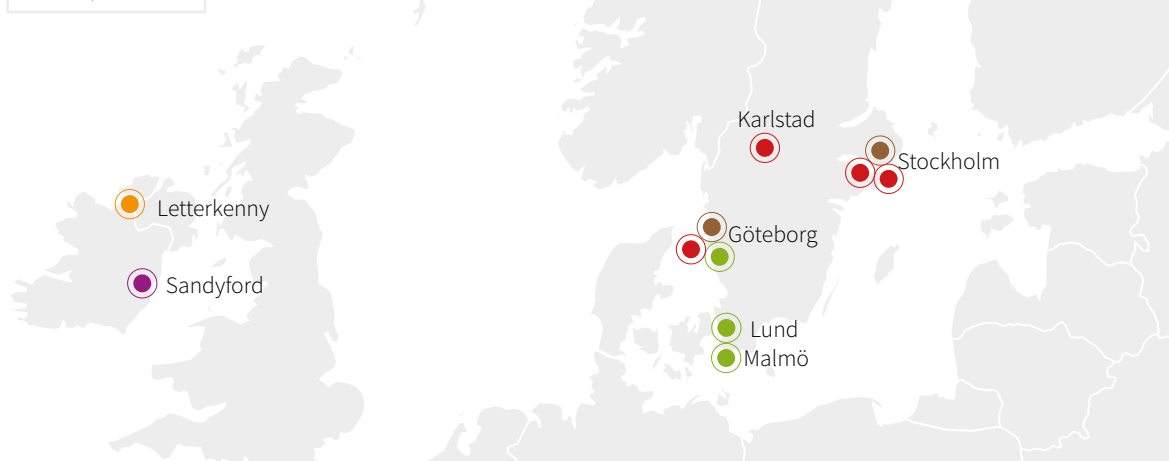
STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

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
- Till försäljning
- Såld/frånträd



Fastighetsportföljen

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Förvaltningsfastigheter											
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		•			
Totalt förvaltningsfastigheter					1 038	26 171	95				
Pågående projekt											
Göteborg	Göteborg	Rambergssstaden 68:1&733:401	2015	-	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2018-2021	1 054	28 248	350	•			
Totalt, pågående projekt					1 464	38 132	350				
Frånträtt 2019-01-31											
Övrigt	Karlstad	Kornetten 2	2010	2015	140	3 164		•			
Totalt frånträtt 2019-01-31					140	3 164					

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	BTA byggrätt	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Planerade projekt									
Irland	Letterkenny		-	t.b.d.	3 287	•			
Totalt, byggrätter					3 287				
Till försäljning									
Irland	Sandyford		2018	2021	25 459	•			
Totalt, till försäljning					25 459				
Sålda projekt									
Stockholm ¹⁾	Täby		-	-	6 732	•			
Totalt, sålda projekt					6 732				

¹⁾ 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 m² boyta
- Bästa läge i Lund vid Ideon



Malmö Träpanelen 6

- Färdigställt 2014
- Egen mark
- 84 lägenheter 1 ROK, 22 m², 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget i Oxie



Malmö Träpanelen 8

- Färdigställt 2015
- Egen mark
- 128 lägenheter 1 ROK, 22 m², 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget i Oxie



Malmö Träpanelen 1

- Färdigställt 2017
- Egen mark
- 336 lägenheter 1 ROK, 22 m², 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget i Oxie



Göteborg Tynnered 761:733

- Färdigställt 2016
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 208 lägenheter 1 ROK, 22 m², 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget i Tynnered



Stockholm Ferdinand 8

- Färdigställs 2019
- Egen mark
- 82 lägenheter 1 ROK, 31 m², 2 ROK 46 m² boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Resterande 209 lägenheter planeras att färdigställas första halvåret 2020.
- Totalt 291 lägenheter, 21-46 m²



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 m² eller 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget vid Ramberget på Hisingen
- 40 lägenheter är 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.
- Mark och Miljööverdomstolen har upphävt Byggnadsnämndens i Göteborg Stads tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.



Stockholm Ferdinand 14/15

- Planerat uppförande 2019-2022
 - Egen mark
 - Cirka 845 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
 - Byggs med etappvis inflyttning
 - 1 ROK, 21-34 m²
- Under perioden har mindre arbeten utförts.
- Upphandling av nya underleverantörer för att slutföra färdigställandet pågår med planerad byggstart under Q1 2020.



Planerade projekt

Irland • Letterkenny

- Egen mark
- Cirka 3 300 m² BTA byggrätt
- Beläget i närheten av Letterkenny Institute of Technology



Till försäljning

Irland • Sandyford

- Planerat färdigställande 2019-2021
- Egen mark
- Bygglov erhöles i maj 2019
- 25 459 m² BTA byggrätt
- Beläget i Sandyford Dublin, cirka 15 minuter från närmaste universitet



Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2019 till 164,4 MSEK (547,8) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 26,6 MSEK (22,5). Soliditeten uppgick till 9 procent (23). Balansomslutningen uppgick till 1 897,2 MSEK (2 411,5). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 6,1 MSEK (28,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 1 406,5 MSEK (1 421,1). I detta ingår tre obligationslån om totalt 895,6 MSEK (886,6):

- 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.

I januari godkände en majoritet av obligationsinnehavarna rörande bolagets icke säkerställda obligationslån att tillåta bolaget att ta upp kortfristig lånefinansiering och under perioden fram till oktober avstå från att rapportera kovenanter samt skjuta upp räntebetalningar.

I mars godkände även en majoritet av obligationsinnehavarna rörande Prime Living Campus Stockholms AB:s obligationslån att skjuta upp räntebetalning per 2019-03-21 och kapitalisera till nästkommande räntebetalning per 2019-09-21.

Efter periodens utgång har Prime Living kallat till ett skriftligt förfarande för att besluta om vissa ändringar i villkoren för bolagets tre utestående obligationslån. Den 6 december har aviserats som avstämningsdag för konvertering av obligationssskuld.

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 16,4 MSEK (15,9). Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

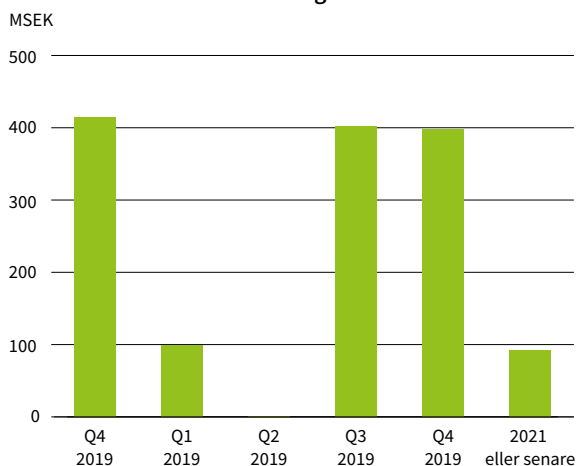
KREDITBINDNING OCH BELÄNINGSGRAD

Prime Living hade vid periodens utgång lån från kreditinstitut uppgående till cirka 511,0 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 414,0 MSEK. Vidare ingick fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 318,6 MSEK. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 1,9 år. Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 60 procent. Koncernens belåningsgrad på pågående projekt uppgick till cirka 52 procent.

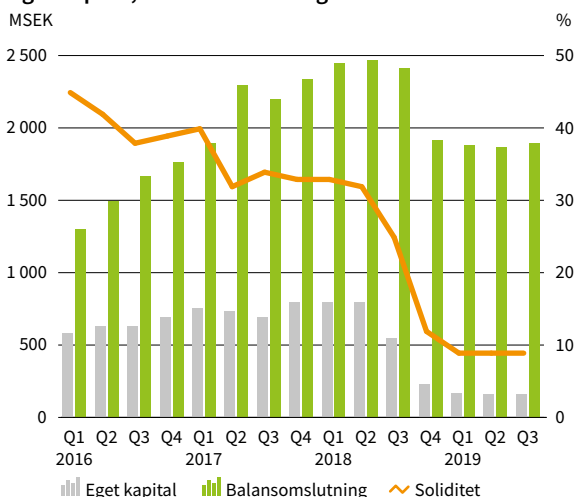
FINANSIERING

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.

Förfallostruktur inklusive obligationslån



Eget kapital, balansomslutning och soliditet



I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur har förhandlingar förts med större aktieägare, obligationsinvesterare och kreditgivare.

I september presenterades en plan för att rekaptalisera bolaget samt skapa en hållbar kapitalstruktur. Förslaget syftar till en uppgörelse gällande bolagets tre obligationslån, säkerställt aktieägarlån samt

preferensaktier. Bland annat föreslogs nyemissioner av aktier som fordrar beslut av bolagsstämman samt förändring av obligationsvillkor som fordrar beslut av obligationsinnehavare med erforderlig majoritet.

Framtida projekt kommer inte att påbörjas innan de är fullt finansierade.



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 kronor vartannat kvartal.

Stämman beslutade även om indragning av samtliga preferensaktier av den tidigare 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 2018.

Styrelsen beslutade den 28 november 2018 och 20 februari 2019 att tillsvidare ställa in den tredje och fjärde av tidigare beslutade fyra utdelningar med tänkt utbetalningsdag 15/1 2019 respektive 15 april 2019.

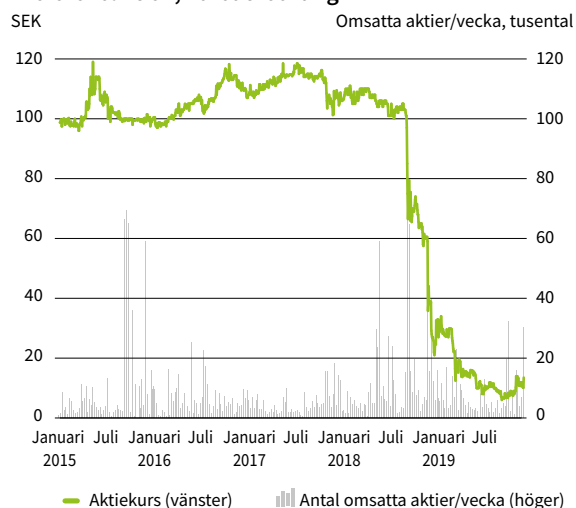
Årsstämman beslutade att tills vidare ställa in utdelningen avseende preferensaktien serie B.

Aktieägare med mer än 1% av kapital eller röster, per den 30 september 2019	Antal aktier		Andel	
	Stamaktier	Pref B	Innehav, %	Röster, %
JRS Asset Management AB	3 779 149	36 363	13,0%	12,6%
Amun Holding AB	3 498 000		12,0%	11,5%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	2 810 095	213 116	9,7%	10,0%
Burman Invest Aktiebolag	1 767 000	11 000	6,1%	5,9%
Bozarslan, Vedat	1 252 450		4,3%	4,1%
Scan Scaff	935 323		3,2%	3,1%
Seb Life International	875 167		3,0%	2,9%
UMR Invest AB	738 729		2,5%	2,4%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	570 150	33 992	2,0%	2,0%
Österberg, Fredrik	482 497		1,7%	1,6%
Swedbank AS (Estonia)	350 591	106 342	1,2%	1,5%
Alotir AB	431 120		1,5%	1,4%
SEB Life International Assurance	408 000		1,4%	1,3%
JPK Byggställningar AB	330 385		1,1%	1,1%
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000	0,7%	1,0%
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	281 775	3 400	1,0%	0,9%
Övriga	10 278 924	795 787	35,6%	36,6%
Summa	28 989 355	1 300 000	100,0%	100,0%

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Helår 2018
Finansiella					
Balansomslutning	1 897,2	2 411,5	1 897,2	2 411,5	1 918,0
Eget kapital, MSEK	164,4	547,8	164,4	547,8	197,7
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet, %	9	23	9	23	10
EPRA NAV	7,2	50,9	7,2	50,9	17,1
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	-0,4	-2,5	0,9	-9,7	0,4
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	60	60	60	60	61
Belåningsgrad pågående projekt, %	52	36	52	36	49
Belåningsgrad totalt koncernen, %	81	64	81	64	76
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	5,5	5,3	5,5	5,3	5,3
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	4,4	3,8	4,4	3,8	3,9
Fastighets- och projektrelaterade					
Intäkter, MSEK	40,0	40,6	13,0	13,1	56,6
Driftnetto, MSEK	25,5	30,5	8,9	10,1	39,5
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	14,7	26,9	2,0	-80,2	-340,7
Periodens resultat efter skatt, MSEK	-47,6	-237,3	-9,9	-253,4	-587,4
Överskottsgrad, %	64	75	68	77	70
Marknadsvärde, MSEK	1 739,3	2 233,3	1 739,3	2 233,3	1 770,8
Uthyrningsbar area, m ²	26 171	29 335	26 171	29 335	29 335
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	31 791	35 225	31 791	35 225	30 748
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	34,5	55,6	34,5	55,6	43,8
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	63,2	73,8	63,2	73,8	73,8
Antal lägenheter	1 038	1 178	1 178	1 178	1 178
Uthyrningsgrad, % ³⁾	91	87	91	87	91
Aktierelaterade					
Eget kapital per stamaktie, SEK	5,7	37,1	5,7	37,1	13,4
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	1,2	28,3	4,6	28,3	4,6
Resultat per stamaktie, SEK	-1,6	-16,1	-0,3	-17,2	-39,8
Totalt antal utestående stamaktier ¹⁾	28 989 355	14 755 875	28 989 355	14 755 875	14 755 875
Totalt antal utestående preferensaktier serie B ¹⁾	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Personalrelaterade					
Antal anställda vid periodens utgång ²⁾	12	20	12	21	19,0
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ²⁾	11,8	19,8	11,8	20,8	18,8

¹⁾ Utestående antal aktier är detsamma som genomsnittligt antal aktier under perioderna.

²⁾ Avser koncernen.

³⁾ Lund betraktas här som fullt uthyrt.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 30 september 2019 har Koncernen 12 personer anställda, motsvarande 11,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har under perioden utgått till Sevensco AB med 1 166 TSEK avseende ersättning till bolagets inhyrda CFO och HR-chef. Hans Sandén är partner och styrelseordförande i Sevensco AB. Vidare har arvoden utbetalats till Tobias Lennér AB med 600 TSEK och till LWI Equity AB med 440 TSEK där Lars Wikström är bolagsman. Prime Livings övriga relationer med närstående framgår av Not 9 och 24 i Prime Livings årsredovisning för 2018.

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 finansörer 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 2019 till 5,5 procent (5,3). Av räntebärande skulder på 1 406,5 MSEK (1 421,1) löper 0,5 MSEK (0,5) 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 15 procent (20) av intäkterna under perioden januari-september 2019, 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 bristande rutiner, 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 47 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 37 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 902 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 således att den totala kostnaden för en byggnation ökar med 0,4 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 värde-minskning på cirka 2,0 MSEK på fastigheten med en resultatpåverkan på cirka 1,4 MSEK efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande.

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 spolas 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. De avtal, inklusive tomträttsavtal, som enligt IFRS 16 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. Prime Livings tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Prime Living är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal som avser kontorslokaler och kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsätas samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 30 september 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 2 118 TSEK. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt. För en sammanfattning över koncernens tillämpade redovisningsprinciper enligt IFRS 16, se Prime Livings årsredovisning för 2018, sid 26. 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.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 29 november klockan 08:30 genom verkställande direktörens försorg.

För ytterligare information, vänligen kontakta Lars Wikström, VD och koncernchef, +46 (0)73 344 22 55, lars.wikstrom@primeliving.se

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Helår 2018
Hysesintäkter	39 989	40 561	13 037	13 107	56 582
Fastighetskostnader	-14 495	-10 168	-4 136	-3 098	-17 060
Driftsresultat	25 494	30 393	8 902	10 009	39 522
Övriga rörelseintäkter		78		60	108
Produktionskostnader	-3 343	-166 612	-978	-108 918	-166 235
Övriga externa kostnader	-28 359	-66 072	-1 665	-53 326	-27 916
Personalkostnader	-10 478	-14 292	-3 016	-4 126	-18 003
Avskrivningar	-2 855	-1 600	-877	-534	-2 457
Resultat fastighetsförsäljning					-82 844
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14 704	26 908	1 961	-80 191	-340 692
Rörelseresultat	-4 837	-191 197	4 327	-237 026	-598 518
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar					
Finansiella intäkter	16 037	10 674	3 820	2 900	14 690
Finansiella kostnader	-55 366	-45 815	-16 416	-15 882	-65 713
Resultat före skatt	-44 167	-226 338	-8 269	-250 008	-649 541
Uppskjuten skatt	-3 397	-10 977	-1 626	-3 421	62 115
Resultat efter skatt	-47 563	-237 315	-9 895	-253 429	-587 426
SUMMA TOTALRESULTAT	-47 563	-237 315	-9 895	-253 429	-587 426
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-49 993	-236 291	-7 647	-253 326	-588 070
Minoritetsintresse	2 429	-1 023	-2 249	-103	644
SUMMA PERIODENS RESULTAT	-47 563	-237 315	-9 895	-253 429	-587 426

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	Not	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		7 905	9 047	8 762
Förvaltningsfastigheter		1 739 287	2 233 326	1 770 817
Nyttjanderättstillgångar		2 036		
Materiella anläggningstillgångar		7 177	7 086	8 287
Finansiella anläggningstillgångar		35 069	15 698	27 538
Summa anläggningstillgångar		1 791 474	2 265 157	1 815 403
Omsättningstillgångar		99 634	118 230	77 575
Likvida medel		6 141	28 127	25 061
Summa omsättningstillgångar		105 775	146 357	102 635
SUMMA TILLGÅNGAR		1 897 249	2 411 514	1 918 038
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital		1 514	803	803
Övrigt tillskjutet kapital		327 477	313 955	313 955
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		-191 237	210 534	-141 245
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		137 754	525 292	173 513
Innehav utan bestämmande inflytande		26 597	22 501	24 168
Summa eget kapital		164 351	547 793	197 681
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	1	96 941	111 747	102 139
Obligationslån	1	400 000	886 557	888 813
Långfristig leasingskuld		1 065		
Uppskjutna skatteskulder		79 665	167 089	79 422
Summa långfristiga skulder		577 671	1 165 393	1 070 374
Kortfristiga skulder				
Obligationslån kortfristig del		495 583		
Kortfristig leasingskuld		1 053		
Kortfristiga räntebärande skulder		414 024	422 768	424 053
Övriga kortfristiga skulder		244 566	275 560	225 930
Summa kortfristiga skulder		1 155 226	698 328	649 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 897 249	2 411 514	1 918 038

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		
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Periodens resultat			-588 070	644	-587 426
Summa för perioden			-588 070	644	-587 426
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
Summa transaktioner med aktieägare			-11 050		-11 050
Utgående eget kapital per 2018-12-31	803	313 955	-141 245	24 168	197 681
Ingående eget kapital per 2019-01-01	803	313 955	-141 245	24 168	197 681
Periodens resultat			-49 993	2 429	-47 563
Summa totalresultat			-49 993	2 429	-47 563
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	712	13 522			14 233
Summa transaktioner med aktieägare	712	13 522			14 233
Utgående eget kapital per 2019-09-30	1 515	327 477	-191 238	26 597	164 351

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Helår 2018
Resultat före skatt	-44 167	-226 338	-8 269	-250 008	-649 541
Avskrivningar och nedskrivningar	2 855	1 600	877	533	2 457
Realisationsresultat försäljning fastigheter					82 844
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-14 704	-26 908	-1 961	80 191	340 692
Summa	-56 016	-251 646	-9 353	-169 284	-223 548
Betald inkomstskatt	-135	-580	172	542	-381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-56 151	-252 226	-9 181	-168 742	-223 929
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-22 058	-11 695	-7 831	-11 360	28 696
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	44 542	160 354	20 732	142 822	111 912
Summa förändring i rörelsekapitalet	22 484	148 659	12 901	131 462	140 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 667	-103 567	3 720	-37 280	-83 321
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 540	-87 850	-15 405	-39 346	-136 281
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-7 531		-1 660		-30 003
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	21 600				61 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 471	-87 850	-17 065	-39 346	-105 095
Nyemission efter emissionskostnader	14 108		14 108		
Upptagna lån	36 170	159 408	2 332	57 925	193 537
Amortering lån	-6 060	-8 615	-2 177	-7 371	-48 811
Utbetald utdelning		-8 281		-2 756	-8 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 218	142 512	14 263	47 798	136 445
Periodens kassaflöde	-18 920	-48 905	918	-28 828	-51 971
Likvida medel vid periodens början	25 061	77 032	5 223	56 955	77 032
Likvida medel vid periodens slut	6 141	28 127	6 141	28 127	25 061

Segmentsrapportering

Januari–september 2019	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	5 268	24 679	9 469	574		39 989
Fastighetskostnader	-1 513	-10 451	-2 318	-213		-14 495
Driftsresultat	3 755	14 227	7 151	361		25 494
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	703 567	590 000	187 000		258 720	1 739 287

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

Skillnaden mellan driftsresultat 25,5 MSEK (30,4) och resultat före skatt -44,2 MSEK (-226,3) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -42,2 MSEK (-247,0), avskrivningar -2,9 MSEK (-1,6), finansnetto -39,3 MSEK (-35,1) och värdeförändring 14,7 MSEK (26,9).

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 utgår från den interna rapporteringen till styrelsen.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar, TSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Helår 2018
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-9 826	-12 269	-1 355	-3 310	-21 376
Personalkostnader	-10 168	-13 597	-3 187	-3 838	-16 974
Avskrivningar	-1 010	-1 010	-337	-337	-1 346
Rörelseresultat	-21 004	-26 876	-4 879	-7 485	-39 697
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav					-40 592
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19 421	26 712	1 317	7 967	35 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	-52 939	-41 016	-15 108	-13 814	-54 782
Resultat efter finansiella poster	-54 522	-41 180	-18 670	-13 331	-99 261
Bokslutsdispositioner	21 812	-164 553	-233	-164 553	-129 555
Skatt på periodens resultat					
PERIODENS RESULTAT	-32 710	-205 733	-18 903	-177 884	-228 817

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	7 905	9 047	8 762
Materiella anläggningstillgångar	698	836	785
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	353 333	378 782	351 668
Kortfristiga fordringar	560 756	697 685	533 389
Kassa och bank	2 221	631	4 147
SUMMA TILLGÅNGAR	924 923	1 086 991	898 761
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 782	55 343	32 259
Långfristiga skulder	797 000	788 973	790 980
Kortfristiga skulder	114 141	242 675	75 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	924 923	1 086 991	898 761

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 299	-41 976	272 125
Periodens resultat			-228 817	-228 817
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Utdelning aktier pref B			-11 050	-11 050
Utgående eget kapital per 2018-12-31	803	313 299	-281 843	32 259
Ingående eget kapital per 2019-01-01	803	313 299	-281 843	32 259
Periodens resultat			-32 710	-32 710
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	712	13 521		14 232
Summa transaktioner med aktieägare	712	13 521		14 232
Utgående eget kapital per 2019-09-30	1 515	326 820	-314 553	13 782

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2019	Jan-sep 2018	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018	Helår 2018
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-32 710	-205 733	-18 903	-177 884	-228 817
Avskrivningar och nedskrivningar	1 010	1 010	336	337	1 346
	-31 700	-204 723	-18 567	-177 547	-227 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
	-31 700	-204 723	-18 567	-177 547	-227 471
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	-27 418	-46 456	-2 834	-46 690	117 841
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	9 245	213 159	6 395	220 914	46 006
Summa förändring i rörelsekapitalet	-18 173	166 703	3 561	174 224	163 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-49 873	-38 020	-15 006	-3 323	-63 624
Investeringsverksamheten					
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-7		-7	-7
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-1 681	19 382	-635	-9 510	46 496
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 681	19 375	-635	-9 510	46 489
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	35 520	6 020	2 007	2 007	8 027
Nyemission, efter emissionskostnader	14 108		14 108		
Utbetald utdelning		-8 281		-2 756	-8 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 628	-2 261	16 115	-749	-254
Periodens kassaflöde	-1 926	-20 906	474	-13 582	-17 389
Likvida medel vid periodens början	4 147	21 536	1 747	14 212	21 536
Likvida medel vid periodens slut	2 221	630	2 221	630	4 147

Noter

NOT 1 • FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning som följer:

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
Räntebärande långfristiga skulder	96 941	111 747	102 139	96 941	111 747	102 139
Obligationslån långfristigt	400 000	884 300	888 813	400 000	900 000	900 000
Obligationslån kortfristigt	495 583			500 000		
Summa finansiella skulder	992 524	996 047	990 952	996 941	1 011 747	1 002 139

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Obligationslånen är värderade till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värde-hierarkin, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (dvs som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).

Bolaget anser att villkoren för de långfristiga skulderna är likvärdiga med de villkor som var när skulderna togs upp, och att det redovisade värdet av den anledningen överensstämmer med verkligt värde.

NOT 2 • STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	568 000	648 009	619 600
Företagsinteckningar	250	2 250	2 250
Äganderättsförbehåll	149 436	150 054	151 290
Spärrade bankmedel	1 786	1 786	6 100
Pantsättning andelar koncernbolag	68 641	68 641	29 341
Summa	788 113	870 740	808 581
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 189 836	1 278 215	1 264 123
Pantsättning fordran koncernbolag	256 000	265 000	265 000
Summa	1 454 836	1 543 215	1 529 123

Moderbolaget	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga
Pantsatta reverser	460 000	460 000	460 000
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	712 498	736 081	765 553

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.

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE, KR/M² FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

Marknadsvärde färdigställda fastigheter vid periodens slut dividerat med uthyrningsbar boyta m².

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 29 november 2019

Mikael Wandt
ordförande

Jonas Andersson
ledamot

Lars Wikström
verkställande direktör och ledamot

Kalendarium

Rapport/händelse	Datum
Bokslutskommuniké 2019	2020-02-19
Delårsrapport januari-mars 2020	2020-05-20

Adress

Prime Living AB (publ)

Organisationsnummer 556715-7929
Pyramidvägen 7, 169 56 Solna
Tel +46 8 410 491 30

Kontaktperson:

Lars Wikström, VD, +46 73 344 22 55
lars.wikstrom@primeliving.se

Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB
Box 55691
102 15 Stockholm
Telefon: +46 8 503 015 50
www.mangold.se

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Thijs Dirkse

