

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI - DECEMBER 2018**

Q4



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 - december 2018

Perioden januari - december 2018

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

Kvartalet oktober - december 2018

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

Händelser under perioden

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

Händelser efter periodens utgång

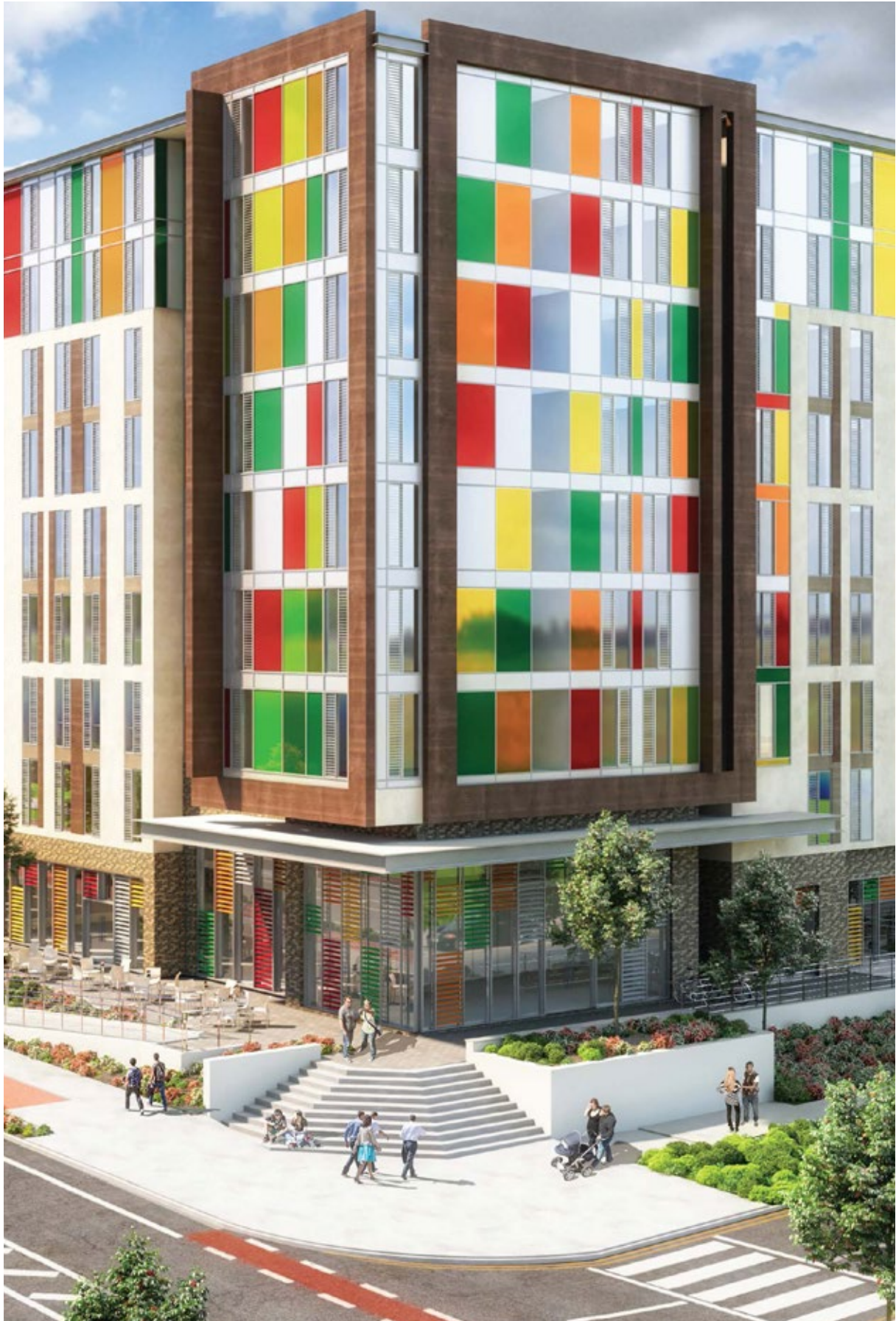
- Efter periodens utgång tillträdde Lars Wikström som ny CFO för Prime Living. Lars har mångårig erfarenhet från fastighet- och byggbranschen och kommer närmast från egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomisk och finansiell rådgivning.

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

Nyckeltal	Helår 2018	Helår 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital, SEK	4,6	45,1	4,6	45,1
Eget kapital per stamaktie, SEK	13,4	54,0	13,4	54,0
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	neg.	19	neg.	3
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	0,4	1,2	9,1	1,3
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK ¹⁾	73,8	66,6	73,8	66,6
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK	43,8	53,9	43,8	53,9
Soliditet, %	10	34	10	34
EPRA NAV	17,1	63,1	17,1	63,1
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 178	1 096
Uthyrningsbar boyta	29 335	26 788	29 335	26 788
Uthyrningsgrad, %	91	91	91	91
Resultat per stamaktie, SEK	-39,8	9,6	-23,7	1,7
Överskottsgrad, %	70	72	57	73
Justerad överskottsgrad, %	77	76	72	77
Antal anställda vid periodens utgång ²⁾	19	22	19	22
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ²⁾	18,8	21,8	18,8	21,8

¹⁾ Inkluderat Kornetten 2, 6,6 MSEK.

²⁾ Avser koncernen.





VD har ordet

Under fjärde kvartalet påbörjade vi arbetet med att säkerställa att samtliga Prime Livings förvaltningsfastigheter och byggprojekt håller en tillfredsställande nivå när det gäller både kvalitet och säkerhet. Exempelvis har Bolaget bytt ventilationslösning i samtliga 200 lägenheter och ett liknande arbete pågår i Malmö. Miljö- och byggtkniska besiktningar har genomförts och felaktigheter rättas till efterhand.

Kortsiktigt kan vi skapa värde i Prime Living genom att genomföra byggnationen av ytterligare 1054 lägenheter i Spånga. Byggnationen är avstannad på grund av en översyn av samtliga underentreprenörer. Denna är nu genomförd och har lett till att affärsrelationerna med Amtena och Frontman är avslutade. För närvarande pågår dels upphandling av nya underleverantörer samt förberedelser för den kapitalanskaffning som krävs för att projektet skall kunna färdigställas.

För att säkerställa den kortsiktiga finansieringen har fastigheterna Gitarren i Göteborg, Sjöberg i Sollentuna och Kornetten i Karlstad sålts och givit ett sammanlagt likviditetstillskott på 42 MSEK. Den 16 januari accepterades ett räntememorandum t.o.m juli 2019 av obligationsinnehavare av "unsecured"-obligationen på 400 MSEK. Efter att Prime Living har genomfört samtliga aktiviteter enligt handlingsplanen har Swedbank i ett första steg beviljat förlängning av Prime Livings krediter tom 30/4 2019. Det slutgiltiga beslutet avseende överföring till DGF Projektering av vår markanvisning i Täby, Roslags-Näsby fattades av kommunstyrelsen 28 januari 2019.

I vårt projekt i Sandyford på Irland är bygglovshandlingar inlämnade under december månad och vi räknar med att få bygglov beviljat inom 20 till 22 veckor.

I Lund har miljömyndigheten tidigare beslutat om nyttjandeförbud för 17 lägenheter och från årsskiftet ytterligare 46 lägenheter. Vidare har Stadsbyggnadskontoret inte hanterat det temporära bygglov som skulle ha för-

längts i april 2017 med hänvisning till att Prime Living inte har fullgjort åtaganden kring tillgänglighetsaspekter. Dessa omständigheter har lett till att samtliga lägenheter har utrympts av Lunds universitet. Alla nödvändiga åtgärder har nu initierats där Sweco har kontrakterats för att bistå oss i detta arbete samt verifiera att lägenheterna är i brukbart skick. I uppdraget ingår också att ta fram en investeringsplan för att återställa fastigheterna i Lund till fullgott skick. Dessa åtgärder samt de redan genomförda för ventilationen förväntar vi oss ger ett förlängt temporärt bygglov som möjliggör fortsatt bruk av fastigheten.

Som tidigare nämnts har arbetet med att öka uthyrningsgraden i framförallt Oxie TP1 och TP8 intensifierats. Detta har haft avsedd effekt. Vid utgången av fjärde kvartalet uppgick uthyrningsgraden i hela beståndet till cirka 91% vilket gör att koncernens kortsiktiga målsättning uppnåts. Potential i Oxie är fortsatt god och en projektgrupp har tillsatts för att utveckla området genom att genomföra nödvändiga investeringar och förbättringar bland annat slutföra anläggning av grönytor, förbättra parkeringsmöjligheter och skapa ett servicecenter i anläggning.

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

Stockholm i februari 2019

Hans Sandén
VD och koncernchef

Kommentarer till perioden januari - december 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 56,6 MSEK (51,4), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. Hyresintäkterna har ökat med 5,2 MSEK och är direkt hänförliga till färdigställda lägenheter i Malmö och Stockholm.

Arbetet med att öka uthyrningsgraden i framförallt Malmö Oxie, Träpanelen 1 och Träpanelen 8 har intensifierats sedan tredje kvartalet. I det totala beståndet har vi i skrivande stund uppnått vårt kortsiktiga mål på en uthyrningsgrad 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 produktionskostnader om totalt 166,2 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 80 MSEK som har bedömts erforderlig för att möta ytterligare tillkommande kostnader att uppnå en slutbesiktad fastighet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 17,1 MSEK (14,1), en ökning med 3,0 MSEK. Övriga externa kostnader uppgick till 27,9 MSEK (22,0) en ökning med 5,9 MSEK.

I periodens utfall ingår en engångskostnad om 3,3 MSEK avseende förlikning med Collector gällande fastigheten Tynnered 761:733. Vidare förklaras avvikelsen under perioden med ökade kostnader för konsultarvoden under perioden.

Personalkostnaderna uppgick till 18,0 MSEK (15,2), en ökning med 2,8 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

Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -82,8 MSEK (0) och avser realisationsresultat vid försäljning av fastigheterna Sjöstjärnan 2 samt Göteborg Rud 4:1 och 760:42.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -340,7 MSEK (221,7). Avvikelsen hänför sig i huvudsak till sänkta marknadsvärden för förvaltningsfastigheter.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -598,5 MSEK (219,4). Den negativa förändringen förklaras av fördyrade kostnader i projekt Ferdinand, Spånga, 166,2 MSEK varav 80 MSEK avser en reservering för kommande kostnader för att färdigställa projektet. Periodens resultat hänförs till stor del av att marknadsvärdena på förvaltningsfastigheterna har sjunkit. Detta beror dels på en generell marknadsförsvagning och enligt vår bedömning även på Bolagets finansiella position vilket delvis förklarar det negativa resultatet på de försäljningar som gjorts under perioden. Resultatpåverkan av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -340,7 mkr (221,7) och bestod av nedskrivningar av färdigställda fastigheter om -100,9 MSEK, i Lund och Malmö om -41,1 MSEK samt Göteborg och Karlstad med -59,8 MSEK. Pågående projekten har skrivits ned med -239,8 MSEK, i Stockholm med -131,7 MSEK, i Göteborg -113,6 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 14,7 MSEK (7,9) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran. Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 65,7 MSEK (56,6), en negativ avvikelse med 9,1 MSEK. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade räntekostnader hänförligt till obligation upptagen i Prime Living Campus Stockholm AB i mars 2018, om 100 MSEK, räntesats 9,0 procent.

SKATT

Redovisad skatteintäkt om 62,1 MSEK (-28,7) avser förändring uppskjuten skatt hänförligt till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -587,4 MSEK (142,1). Av periodens resultat utgör 0,6 MSEK (23,5) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -83,3 MSEK (-30,5). Projektinvesteringar uppgick till -136,3 (-354,3) MSEK.

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -39,7 MSEK (-33,6). Periodens resultat uppgick till -228,8 MSEK (-46,7).

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 -63,6 MSEK (-283,2).

Per den 31 december 2018 har Bolaget 15 anställda, motsvarande 14,8 heltidstjänster, varav 9 kvinnor.

Kommentarer till perioden oktober - december 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 16,0 MSEK (16,4), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter.

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

Fastighetskostnaderna uppgår till 6,9 MSEK (4,5), en negativ avvikelse med 2,4 MSEK.

Personalkostnaderna uppgick till 3,7 MSEK (5,1) en minskning med 1,4 MSEK. Övriga externa kostnader uppgick till 11,8 MSEK att jämföra med föregående års 8,9 MSEK, en ökning med 2,9 MSEK. Totalt har övriga externa kostnader i perioden dock ett positivt värde om 38,2 MSEK (8,9). Anledningen är att den reserv som uppbokades i tredje kvartalet om 50 MSEK har vänts i innevarande kvartal. Reserven var tänkt att möta justerade marknadsvärden av fastighetsportföljen per den 31 december 2018.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -82,8 MSEK (0) och avser realisationsresultat försäljning fastigheterna Sjöstjärnan 2 och Göteborg Rud 4:1 och 760:42.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -367,6 MSEK (24,2) och hänför sig i huvudsak till sänkta marknadsvärden för hela fastighetsportföljen.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -407,3 MSEK (21,6). Den negativa förändringen hänför sig i huvudsak till sänkta marknadsvärden på hela fastighetsportföljen.

Resultatpåverkan av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -367,6 mkr (24,2) och bestod av nedskrivningar av färdigställda fastigheter om -123,4 MSEK, i Lund och Malmö om -47,4 MSEK samt Göteborg och Karlstad med -76,1 MSEK. Pågående projekten har skrivits ned med -244,2 MSEK, i Stockholm med -138,9 MSEK, i Göteborg -113,6 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 4,0 MSEK (7,9) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 19,9 MSEK (17,5).

SKATT

Redovisad skatteintäkt om 73,1 MSEK (-13,7) avser uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -350,1 MSEK (25,7). Av periodens resultat utgör 1,7 MSEK (0,5) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 20,2 MSEK (39,5).

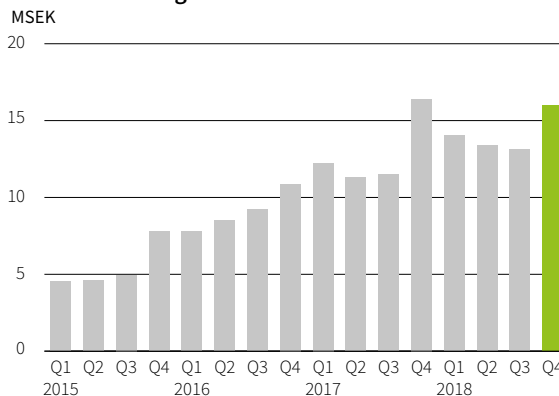
MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -12,8 MSEK (-9,9). Periodens resultat uppgick till -23,1 MSEK (-5,2).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 138,9 MSEK (-26,3).

Per den 31 december 2018 har Bolaget 15 anställda, motsvarande 14,8 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

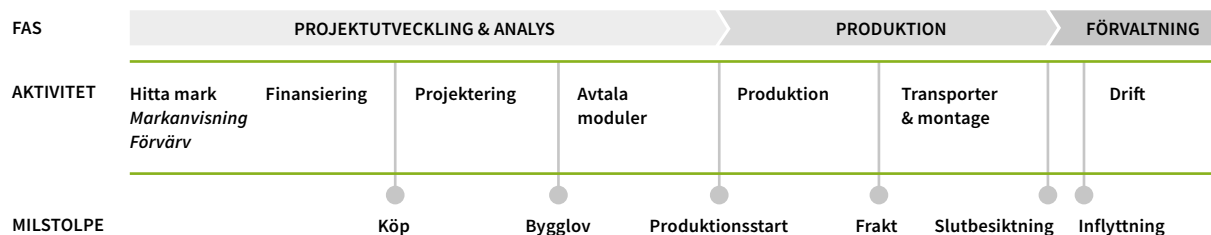
Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga produktionskostnader och kort produktionstid.

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- 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".

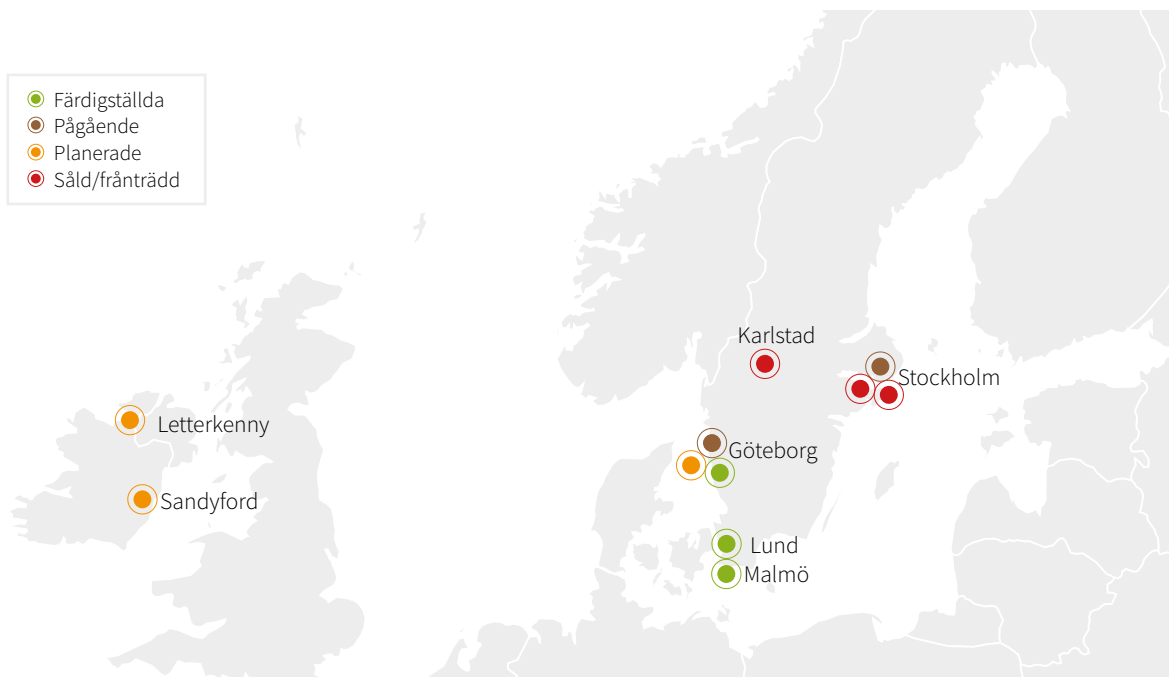
STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

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
- 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	Rambergsskolan 68:1&733:401	2015	2018-2021	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	•			
Irland	Sandyford		2018	2021	21 425	•			
Totalt, byggrätter					24 712				
Sålda projekt									
Stockholm ¹⁾	Täby		2020	2021	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 färdigställs tredje kvartalet 2019
 - 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.



Stockholm Ferdinand 14/15

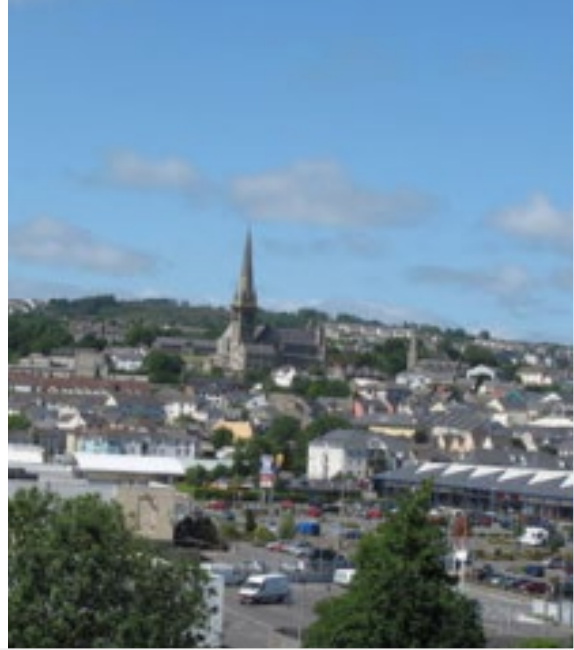
- Planerat uppförande 2019-2021
 - Egen mark
 - Cirka 845 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
 - Byggs med etappvis inflyttning
 - 1 ROK, 21-34 m²
- Under perioden har mindre arbeten såsom marksanering utförts.
- Upphandling av nya underleverantörer för att slutföra färdigställandet pågår med planerad byggstart under andra kvartalet 2019.



Planerade projekt

Irland • Letterkenny

- Egen mark, detaljplanearbete pågår
 - Cirka 3 300 m² 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 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 31 december 2018 till 197,7 MSEK (796,2) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 24,2 MSEK (23,5). Soliditeten uppgick till 10 procent (34). Balansomslutningen uppgick till 1 918,0 MSEK (2 338,8). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 25,1 MSEK (77,0), varav spärrade bankmedel uppgår till 6,1 MSEK (20,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 1 415,0 MSEK (1 270,3). I detta ingår tre obligationslån om totalt 889 MSEK (783):

- Secured 400 MSEK, ISIN: SE0009155286
- Unsecured maximum 600 MSEK, utnyttjat 400 MSEK, ISIN: SE0009806383.

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

- Senior secured, 100 MSEK, ISIN: SE0010985218.

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 19,9 MSEK (17,5). Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 428,7 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 424,1 MSEK. I beloppet ingår lån avseende fastigheterna Kornetten 2 i Karlstad där avtal om försäljning tecknats med tillträde 2019-01-31. Vidare ingår fastighetslån och

byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 320,2 MSEK. Prime Living Sandyford Ltd har under tredje kvartalet beviljats ett lån på cirka 5,4 miljoner euro. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 2,4 år.

Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 61 procent. Koncernens belåningsgrad på färdigställda och pågående projekt uppgick till cirka 49 procent.

Bolaget har under perioden löst det kortfristiga lån om 30 MSEK som upptogs under perioden.

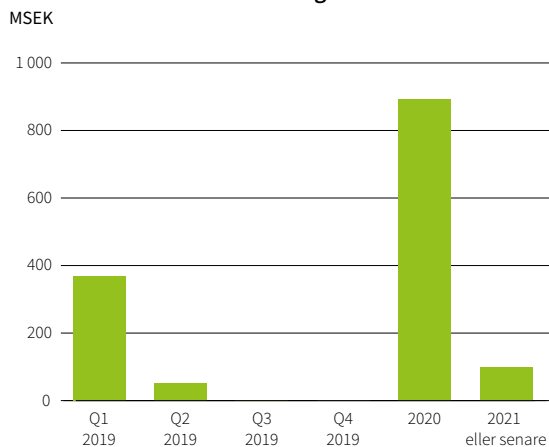
FINANSIERING

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.

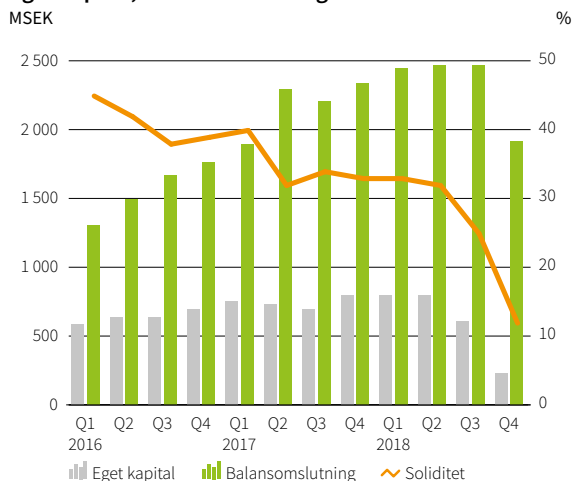
Kortsiktigt har likviditeten lösts genom avyttringar från den befintliga fastighetsportföljen. Det pågår ett arbete med att lösa finansieringen på lång sikt.

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 kronor vartannat kvartal.

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.

Styrelsen beslutade den 28 november att tillsvidare ställa in den tredje av tidigare beslutade fyra utdelningar med tänkt utbetalningsdag 15/1 2019.

Prime Living, största ägarna per den 31 december 2018	Antal aktier		Andel	
	Stamaktier	Pref B	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB ¹⁾	3 498 000		21,8	23,5
Avanza Pension	1 288 882	224 879	9,4	8,8
Scan Scaff AB	935 323		5,8	6,3
UMR Invest AB	738 729		4,6	5,0
Burman Invest Aktiebolag	700 200	11 000	4,4	4,7
SEB Fonder	580 000		3,6	3,9
Humle Fonder	518 820		3,2	3,5
Fredrik Österberg	482 497		3,0	3,2
JRS Asset Management AB	337 622	36 863	2,3	2,3
Navare Invest AB	350 000		2,2	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	270 884	33 680	1,9	1,8
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000	1,9	1,4
Dick Bergqvist	210 060		1,3	1,4
Alotir AB	172 448		1,1	1,2
Övriga	4 472 410	893 578	33,4	30,6
Summa	14 755 875	1 300 000	100	100

¹⁾ Jan Severa 56 procent

¹⁾ Ola Wengberg 44 procent

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Helår 2018	Helår 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Finansiella				
Balansomslutning	1 918,0	2 338,8	1 918,0	2 338,8
Eget kapital, MSEK	197,7	796,2	197,7	796,2
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	neg.	19	neg.	3
Soliditet, %	10	34	10	34
EPRA NAV	17,1	63,1	17,1	63,1
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	0,4	1,2	9,1	1,3
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	61	62	61	62
Belåningsgrad pågående projekt, %	49	27	49	27
Belåningsgrad totalt koncernen, %	76	60	76	60
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	5,3	4,7	5,3	4,7
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	3,9	3,0	3,9	3,0
Fastighets- och projektrelaterade				
Intäkter, MSEK	56,6	51,4	16,0	16,4
Driftnetto, MSEK	39,6	37,2	9,2	11,9
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	-340,7	221,7	-367,6	24,2
Periodens resultat efter skatt, MSEK	-587,4	142,1	-350,1	25,7
Överskottsgrad, %	70	72	57	73
Justerad överskottsgrad, %	77	76	72	77
Marknadsvärde, MSEK	1 770,8	2 119,3	1 770,8	2 119,3
Uthyrningsbar area, m ²	29 335	26 788	29 335	26 788
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	30 748	33 597	30 748	33 597
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	43,8 ⁴⁾	53,9	43,8 ⁴⁾	53,9
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	73,8	66,6	73,8	66,6
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 178	1 096
Uthyrningsgrad, % (90% exkl. Karlstad)	91	91	91	91
Aktierelaterade				
Eget kapital per stamaktie, SEK	13,4	54,0	13,4	54,0
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	4,6	45,1	4,6	45,1
Resultat per stamaktie, SEK	-39,8	9,6	-23,7	1,7
Totalt antal utestående stamaktier ¹⁾	14 755 875	14 755 875	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
Totalt antal utestående preferensaktier serie C ²⁾	-	100	-	100
Personalrelaterade				
Antal anställda vid periodens utgång ³⁾	19	22	19	22
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ³⁾	18,8	21,8	18,8	21,8

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

²⁾ 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.

³⁾ Avser koncernen.

⁴⁾ Inkluderat Kornetten 2, Karlstad.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 31 december 2018 har Koncernen 19 personer anställda, motsvarande 18,8 heltidstjänster, varav 9 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har under perioden utgått till Sevensco AB med 3 095 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 100 TSEK och till Green Capital Partners AB med 150 TSEK där Peter Gustafson är bolagsman. 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 finansärer 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 31 december 2018 till 5,3 procent (4,67). Av räntebärande skulder på 1 415,0 MSEK (1 270,3) 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 20 procent (22) av intäkterna under 2018, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

Med operationell risk avses risk för att verksamheten utsätts för oförutseddahändelsertill 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 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. För Prime Living bedöms den nya standarden för ingången av 2019 preliminärt innebära en tillgång och skuldpost i balansräkningen om cirka 4,0 MSEK. I allt väsentligt består posten av hyra av mark samt hyra av kontorslokaler för koncernens huvudkontor. Effekten på Prime Livings resultaträkning för 2019 bedöms preliminärt innebära att rörelseresultatet förbättras med 0,1 MSEK och finansnettot försämras med motsvarande belopp.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna bokslutskommuniké har översiktligt granskats i enlighet med ISRE 2410 av bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 20 februari 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 i sammandrag

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Helår 2018	Helår 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Hysesintäkter	56 582	51 388	16 021	16 360
Övriga rörelseintäkter	107		30	
Fastighetskostnader	-17 060	-14 143	-6 892	-4 468
Driftsresultat	39 629	37 245	9 158	11 892
Produktionskostnader	-166 235		378	
Övriga externa kostnader	-27 916	-21 991	38 156	-8 932
Personalkostnader	-18 003	-15 153	-3 712	-5 093
Avskrivningar	-2 457	-2 355	-857	-531
Resultat fastighetsförsäljning	-82 844		-82 844	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-340 692	221 690	-367 600	24 231
Rörelseresultat	-598 518	219 435	-407 321	21 568
Finansiella intäkter	14 690	7 926	4 016	7 926
Finansiella kostnader	-65 713	-56 607	-19 897	-17 458
Resultat före skatt	-649 541	170 754	-423 202	12 036
Uppskjuten skatt	62 115	-28 656	73 091	13 689
Resultat efter skatt	-587 426	142 098	-350 111	25 725
PERIODENS RESULTAT	-587 426	142 098	-350 111	25 725
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	-588 070	118 574	-351 778	25 245
Innehav utan bestämmande inflytande	644	23 524	1 667	480
SUMMA PERIODENS RESULTAT	-587 426	142 098	-350 111	25 725

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		8 762	9 904
Förvaltningsfastigheter		1 770 817	2 119 261
Materiella anläggningstillgångar		8 287	7 136
Finansiella anläggningstillgångar		27 538	19 185
Summa anläggningstillgångar		1 815 403	2 155 487
Omsättningstillgångar		77 575	106 271
Likvida medel		25 061	77 032
Summa omsättningstillgångar		102 635	183 303
SUMMA TILLGÅNGAR		1 918 038	2 338 790
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		803	803
Övrigt tillskjutet kapital		313 955	313 955
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		-141 245	457 875
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		173 513	772 633
Innehav utan bestämmande inflytande		24 168	23 524
Summa eget kapital		197 681	796 157
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	1	102 139	118 125
Obligationslån	1	888 813	782 953
Uppskjutna skatteskulder		79 422	159 335
Summa långfristiga skulder		1 070 374	1 060 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		424 053	369 201
Övriga kortfristiga skulder		225 930	113 019
Summa kortfristiga skulder		649 983	482 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 918 038	2 338 790

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 2017-01-01	803	313 299	380 851		694 953
Periodens resultat			118 574	23 524	142 098
Summa för perioden			118 574	23 524	142 098
Transaktioner med aktieägare:					
Emission teckningsoptioner		656			656
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
Utdelning aktier pref C			-30 500		-30 500
Summa transaktioner med aktieägare		656	-41 550		-40 894
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 955	457 875	23 524	796 157
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

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Helår 2018	Helår 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Resultat före skatt	-649 541	170 754	-423 203	12 035
Avskrivningar och nedskrivningar	2 457	2 355	857	531
Realisationsresultat försäljning fastigheter	82 844		82 844	
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	340 692	-221 690	367 600	-24 231
Summa	-223 548	-48 581	28 098	-11 665
Betald inkomstskatt	-381		199	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-223 929	-48 581	28 297	-11 665
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	28 696	-25 312	40 391	4 986
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	111 912	43 396	-48 442	46 200
Summa förändring i rörelsekapitalet	140 608	18 084	-8 051	51 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 321	-30 497	20 246	39 521
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-136 281	-354 269	-48 431	-92 718
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-30 003	-10 000	-30 003	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	61 189		61 189	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 095	-364 269	-17 245	-92 718
Nyemission, efter emissionskostnader		656		
Upptagna lån	193 537	486 849	34 129	53 809
Amortering lån	-48 811	-100 000	-40 196	
Utbetald utdelning	-8 281	-41 550		-2 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	136 445	345 299	-6 067	51 053
Periodens kassaflöde	-51 971	-49 467	-3 066	-2 144
Likvida medel vid periodens början	77 032	125 843	28 127	79 176
Likvida medel vid periodens slut	25 061	77 032	25 061	77 032

Segmentsrapportering

Januari–december 2018	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	5 796	30 587	14 266	5 933		56 582
Fastighetskostnader	-1 619	-10 799	-3 389	-1 253		-17 060
Driftsresultat	4 177	19 788	10 877	4 680		39 522
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	694 165	590 000	187 000	70 000	229 652	1 770 817

Januari–december 2017	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	1 398	26 899	17 077	6 014		51 388
Fastighetskostnader	-500	-7 968	-4 569	-1 106		-14 143
Driftsresultat	898	18 931	12 508	4 908		37 245
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	828 013	622 000	365 209	98 000	206 039	2 119 261

Skillnaden mellan driftsresultat 39,6 MSEK (37,2) och resultat före skatt -649,5 MSEK (170,8) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -212,2 MSEK (-37,1), avskrivningar -2,5 MSEK (-2,4), resultat fastighetsförsäljning -82,8 MSEK (0), finansnetto -51,0 MSEK (-48,7) och värdeförändring -340,7 MSEK (221,7).

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	Helår 2018	Helår 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-21 376	-17 866	-9 107	-4 596
Personalkostnader	-16 974	-14 464	-3 377	-4 999
Avskrivningar	-1 346	-1 265	-337	-335
Rörelseresultat	-39 697	-33 595	-12 821	-9 929
Resultat från finansiella poster				
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	-40 592		-40 592	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	35 809	30 285	9 097	13 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54 782	-50 586	-13 766	-16 035
Resultat efter finansiella poster	-99 261	-53 897	-58 082	-12 350
Bokslutsdispositioner	-129 555	7 180	34 998	7 180
Skatt på periodens resultat				
PERIODENS RESULTAT	-228 817	-46 717	-23 084	-5 170

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	8 762	9 904
Materiella anläggningstillgångar	785	981
Andelar i intresseföretag	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	351 668	398 164
Kortfristiga fordringar	533 389	651 230
Kassa och bank	4 147	21 536
SUMMA TILLGÅNGAR	898 761	1 081 826
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	32 259	272 125
Långfristiga skulder	790 980	782 953
Kortfristiga skulder	75 522	26 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	898 761	1 081 826

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	45 636	359 738
Periodens resultat			-46 717	-46 717
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Emission teckningsoptioner			655	655
Utdelning			-41 550	-41 550
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 299	-41 976	272 125
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

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Helår 2018	Helår 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-228 817	-53 897	-23 084	-12 350
Avskrivningar och nedskrivningar	1 346	1 265	336	335
	-227 471	-52 632	-22 748	-12 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital				
	-227 471	-52 632	-22 748	-12 015
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	117 841	-223 391	164 297	-19 849
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	46 006	-7 209	-2 600	5 563
Summa förändring i rörelsekapitalet	163 847	-230 600	161 697	-14 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63 624	-283 232	138 949	-26 301
Investeringsverksamheten				
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-7			
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	46 496	-13 837	27 114	-6 427
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-971		-971
Kassaflöde från investeringsverksamheten	46 489	-14 808	27 114	-7 398
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	8 027	376 533	2 007	2 006
Amortering lån		-100 000		
Nyemission, efter emissionskostnader		655		
Utbetald utdelning	-8 281	-41 550		-2 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-254	235 638	2 007	-750
Periodens kassaflöde	-17 389	-62 402	168 070	-34 449
Likvida medel vid periodens början	21 536	83 938	-163 923	55 985
Likvida medel vid periodens slut	4 147	21 536	4 147	21 536

Noter

NOT 1 • FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31-dec-18	31-dec-17	31-dec-18	31-dec-17
Räntebärande långfristiga skulder	102 139	118 125	102 139	118 125
Obligationslån långfristigt	888 813	782 953	900 000	800 000
Summa finansiella skulder	990 952	901 078	1 002 139	918 125

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 • PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	31 dec 2018	31 dec 2017
<i>Ställda pantar</i>		
Fastighetsinteckningar	619 600	668 209
Företagsinteckningar	2 250	2 250
Äganderättsförbehåll	151 290	153 765
Spärrade bankmedel	6 100	20 100
Pantsättning andelar koncernbolag	29 341	11 797
Summa	808 581	856 121
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 264 123	1 279 671
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	265 000
Summa	1 529 123	1 544 671

Moderbolaget	31 dec 2018	31 dec 2017
<i>Ställda pantar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Pantsatta reverser	460 000	460 000
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	731 553	737 876

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/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 bokslutskommuniké 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 20 februari 2019

Tobias Lennér
ledamot

Peter Gustafson
ordförande

Mikael Wandt
ledamot

Jonas Andersson
ledamot

Hans Sandén
verkställande direktör

Kalendarium

Rapport/händelse

Årsredovisningen görs tillgänglig på
hemsidan www.primeliving.se
Delårsrapport januari-mars 2019
Årsstämma 2019

Datum

2019-04-30
2019-05-22
2019-05-22

Certified Adviser

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

Utbetalningsdagar för preferensaktier 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

2019-04-10

Belopp

2,12 kr

Kontaktperson:

Hans Sandén, Vd, +46 708 739 496
hans.sanden@primeliving.se

Adress

Prime Living AB (publ)

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



