

## Perioden januari - december 2019

- Koncernens intäkter uppgick till 44,3 MSEK (56,6).
- Rörelseresultatet uppgick till -97,2 MSEK (-598,5).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till -7,2 MSEK (-340,7).
- Resultatet före skatt blev -190,0 MSEK (-649,5).
- Resultat per stamaktie var -7,1 SEK (-39,8).

## Kvartalet oktober - december 2019

- Koncernens intäkter uppgick till 4,3 MSEK (16,0).
- Rörelseresultatet uppgick till -92,4 MSEK (-407,3).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till -21,9 MSEK (-367,6).
- Resultatet före skatt blev -145,8 MSEK (-423,2).
- Resultat per stamaktie var -5,5 SEK (-23,7).

## Väsentliga händelser under 4:e kvartalet

- Ett avtal ingicks med långgivarna 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.
- 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, inklusive uppgörelsen med långgivarna till bolagets säkerställda aktieägarlån samt förändringen av villkoren för obligationslånen.
- Prime Living lämnade in genstämning mot Lunds universitet.
- Mangold utsågs till likviditetsgarant för bolagets preferensaktie serie B.

- Utfallet av utbyteserbjudandet offentliggjordes och acceptfristen förlängdes.
- Prime Living genomförde försäljning av tillgången Sandyford i Dublin. Efter ändringar i villkoren uppgick köpeskillingen till 16,9 MEUR.

## Väsentliga händelser efter perioden

- Prime Living presenterades bolagets plan för färdigställande av nya studentbostäder i Spånga.
- Mangold utsågs till likviditetsgarant för bolagets stamaktie.
- Nytt utfall av utbyteserbjudandet offentliggjordes och acceptfristen förlängdes ytterligare.
- Göteborgs kommun meddelade uppsägning av arrendeaftal avseende fastigheter i Göteborg. Prime Living bestrider uppsägningen som grundlös.
- Nasdaq tog bort observationsstatusen på bolagets aktie.

Nyckeltal	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital, SEK	6,2	4,6	6,2	4,6
Eget kapital per stamaktie, SEK	10,7	13,4	10,7	13,4
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK	63,2	73,8	63,2	73,8
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK	33,2	43,8	33,2	43,8
Soliditet, %	19	10	19	10
EPRA NAV	13,3	17,1	13,3	17,1
Antal lägenheter	1 038	1 178	1 038	1 178
Uthyrningsbar boyta	26 171	29 335	26 171	29 335
Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	90	91	90	91
Resultat per stamaktie, SEK	-5,5	-23,7	-7,1	-39,8
Överskottsgrad, %	-11	57	56	70
Antal anställda vid periodens utgång <sup>2)</sup>	11	19	11	19
Antal heltidstjänster vid periodens utgång <sup>2)</sup>	10,8	18,8	10,8	18,8

<sup>1)</sup> Lund betraktas här som fullt uthyrt. <sup>2)</sup> Avser koncernen.

## VD har ordet

*Under fjärde kvartalet uppnådde Prime Living de viktigaste målen i vår plan för att rekapitalisera bolaget. I slutet av december såldes bolagets tillgång Sandyford på Irland och därmed togs ett avgörande steg för att säkra fortsatt drift av verksamheten. Sedan dess har vi återgått till att genomföra vår affärsplan. I januari återupptogs arbetet med att färdigställa projektet Ferdinand i Spånga.*



2019 kom att präglas av ett intensivt och ytterst komplicerat arbete med strukturåtgärder för att rädda värden för bolagets investerare och övriga intressenter samt att säkra fortsatt drift. Det är med stor tillfredsställelse, och tacksamhet till våra investerare och kreditgivare för konstruktiv medverkan, som jag konstaterat att vi lyckades med vår målsättning att rädda bolaget och vända utvecklingen. Rekapitaliseringen lyckades och vi kan nu åter arbeta med full kraft för att utveckla och förädla bolagets affärsplan.

De avgörande stegen i styrelsens rekapitaliseringsplan togs under fjärde kvartalet. Planen fick accept från bolagets centrala intressenter; en extra bolagsstämma, obligationsägare och långgivare till ett aktieägarlån som hade tagits upp i ett kritiskt skede tidigare under året. Därmed kunde vi gå vidare och genomföra omförhandlade obligationsvillkor vad gäller löptid, ränta och att en betydande del av två obligationslån konverterades till aktiekapital. Även aktieägarlånet omförhandlades så att det delvis konverterades till aktiekapital. Genom uppgörelsen minskade bolagets skulder med cirka 300 MSEK, och räntebördan genom omförhandlade räntesatser.

I förlängningen av dessa transaktioner strävar vi efter att bolaget bara ska ha ett aktieslag. I skrivande stund pågår fortfarande utbyteserbjudande till innehavare av preferensaktier serie B, som är det sista steget för att nå målet att alla aktier ska vara stamaktier. Det är min starka förhoppning att innehavarna av preferensaktier serie B ska förstå värdet av utbyteserbjudandet och i likhet med övriga investerare ta sitt ansvar och anmäla sina aktier för inbyte till stamaktier.

I slutet av perioden fick vi den sista viktiga hörnstenen i rekapitaliseringsplanen på plats genom försäljningen av tillgången Sandyford på Irland. Trots att en tidigare budgivare gjorde vad den kunde för att förhindra affären, lyckades vi nå ett acceptabelt avslut.

I januari kunde vi därför återuppta arbetet med att färdigställa projektet Ferdinand i Spånga, omfattande totalt 1 136 studentbostäder. Efter rekapitaliseringen av bolaget är detta vårt viktigast projekt för att realisera en god värdepotential i bolaget. I ett första steg slutför vi den andra av två byggnader i Etapp 2 med cirka 210 studentbostäder, därefter ska Etapp 3 med cirka 170 bostäder inledas. Vi har också arbetat med ett antal förbättringsåtgärder i våra befintliga fastigheter för att förbättra boendemiljö, kvalitet och effektivisera drift och förvaltning.

Dessvärre är utmaningarna för Prime Living på intet sätt slut i och med rekapitaliseringen. Vi måste alltså lösa finansieringen för att kunna uppföra de 800 studentbostäder som återstår i Spångaprojektet. Samtidigt har vi två pågående tvister. I januari inkom Göteborgs kommun med en uppsägning av arrendeavtalet för fastigheterna Rambergsstaden. Vi har motsatt oss uppsägningen eftersom vi ser den som ogiltig och nu får vi gå vidare med en tvist på juridisk väg. Likaså har vår tvist med Lunds Universitet ännu inte nått någon lösning. Detta är olyckligt på många sätt, inte minst för att 200 bostäder står tomma och outnyttjade alltmedan många studenter står utan bostad. Vi har gjort nödvändiga reserveringar i bokslutet och vi jobbar förstås på att nå en snar lösning i båda fallen.

Efter periodens slut har styrelsen presenterat en delvis reviderad affärsplan. För att på bästa sätt realisera värdet i våra projekt har vi beslutat att se över hur vi ska bygga i framtiden. Vi har beslutat att upphöra med vårt tidigare koncept att importera färdiga moduler från Kina, och istället bygga med resurser och leverantörer på närmare håll. Det ger oss mer kontroll över både kvalitet, ledtider och kostnader.

Vi fortsätter att bygga små, kostnadseffektiva bostäder för uthyrning, men vi ser nu också över möjligheten att bredda vår inriktning till att även omfatta andra ändamål, såsom företagsbostäder. Detta segment har många likheter med studentbostäder, men därtill fördelen att hyresnivåerna är högre. Vi har också påbörjat en översyn av befintliga bygglov i avsikt att anpassa ändamålet och om möjligt öka den byggbara ytan och tillskapa flera bostäder.

För att summera året kan vi konstatera att vi har lyckats med vår rekapitaliseringsplan och avvärjt hotet mot fortsatt drift, något som få trodde var möjligt för bara några månader sedan. Nu har vi fullt fokus på vår affär, när vi med full kraft arbetar vidare med vår affärsplan. Jag vill avsluta med ett varmt tack till alla er hyresgäster, medarbetare, investerare och kreditgivare som har gjort detta möjligt.

Stockholm den 19 februari 2020

Lars Wikström  
vd Prime Living

# Kommentarer till perioden januari - december 2019

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 44,3 MSEK (56,6), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. Hyresintäkter för fastigheten i Lund har under året upptagits till 0 kr beroende på pågående tvist gällande hyresavtalets giltighet. Reservering har under fjärde kvartalet gjorts med 9,0 MSEK för helåret.

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 19,3 MSEK (17,1), en ökning med 2,2 MSEK. Ökningen är hänförlig till en högre ambitionsnivå i förvaltningen vid en övergång till alltmer extern förvaltning av fastighetsportföljen.

Produktionskostnaderna uppgick till 6,8 MSEK (166,2). 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 35,8 MSEK (27,9). I periodens utfall ingår reservering av planerade kostnader för reparation och underhåll av fastigheterna i Lund och Oxie, med 16 MSEK.

Personalkostnaderna uppgick till 15,1 MSEK (18,0), en minskning med 2,9 MSEK.

## ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -46,3 MSEK (-82,8) och avser realisationsresultat vid försäljning av tillgången i Dublin/Sandyford.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -7,2 MSEK (-340,7). Avvikelsen jämfört med föregående år, hänför sig i huvudsak till uppdaterade marknadsvärden för hela fastighetsportföljen.

## RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -97,2 MSEK (-598,5), en avvikelse med 501,3 MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av värdeförändring förvaltningsfastigheter, samt minskade produktionskostnader.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 16,0 MSEK (14,7) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 108,8 MSEK (65,7), en negativ avvikelse med 43,1 MSEK varav 31,7 MSEK kan förklaras av nedskrivna reversfordran samt 10,0 MSEK hänförligt till det aktieägarlån som upptogs mars 2019.

## SKATT

Redovisad skatt om -15,8 MSEK (62,1) avser både aktuell skatt för året samt förändring uppskjuten skatt.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -205,8 MSEK (-587,4). Av periodens resultat utgör -24,7 MSEK (0,6) innehav utan bestämmande inflytande.

## KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -27,2 MSEK (-83,3). Projektinvesteringar uppgick till -27,3 (-136,3) MSEK.

## MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -35,8 MSEK (-40,0). Periodens resultat uppgick till -165,9 MSEK (-228,8).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -108,0 MSEK (-63,6).

Per den 31 december 2019 har Bolaget 11 anställda, motsvarande 10,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

## Kommentarer till perioden oktober - december 2019

### NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 4,3 MSEK (16,0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. I perioden har hyresintäkter för fastigheten i Lund reserverats för hela 2019 med 9,0 MSEK och ingår ej i upptagen nettoomsättning.

### RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 4,8 MSEK (6,9).

Produktionskostnaderna uppgick till -3,5 MSEK (0,4). Utfallet i perioden avser kostnader för färdigställande av befintliga fastigheter.

Övriga externa kostnader uppgick till -7,5 MSEK (38,2). Föregående års siffror påverkas av en reservering som gjordes i tredje kvartalet om 50 MSEK för bedömda kostnader för åtgärder i befintliga fastigheter. Reserven har vänts under fjärde kvartalet.

Personalkostnaderna uppgick till 4,6 MSEK (3,7).

### ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -46,3 MSEK (-82,8) och avser realisationsresultat vid försäljning av tillgången i Dublin/Sandyford.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -21,9 MSEK (-367,6). Avvikelsen jämfört med föregående år, hänför sig i huvudsak till uppdaterade marknadsvärden för hela fastighetsportföljen.

### RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -92,4 MSEK (-407,3), en avvikelse med 314,9 MSEK. Förändringen förklaras i huvudsak av värdeförändring förvaltningsfastigheter.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 0 MSEK (4,0).

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 53,4 MSEK (19,9), en negativ avvikelse med 33,5 MSEK. Avvikelsen hänför sig i huvudsak till nedskrivna reversfordran om 31,7 MSEK.

### SKATT

Redovisad skatt om -12,4 MSEK (73,1) avser både aktuell skatt samt förändring uppskjuten skatt.

### PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -158,2 MSEK (-350,1). Av periodens resultat utgör -27,1 MSEK (1,7) innehav utan bestämmande inflytande.

### KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -22,1 MSEK (20,2). Projektinvesteringar uppgick till -7,9 (-48,4) MSEK.

### MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -14,8 MSEK (-12,8). Periodens resultat uppgick till -133,2 MSEK (-23,1).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -64,2 MSEK (-25,6).

Per den 31 december 2019 har Bolaget 11 anställda, motsvarande 10,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

# Fastighetsportföljen

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Öresundsregionen	Lund	Studentkåren 4	2012	2013	200	4 400			•		•
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 6	2013	2014	84	1 944		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 8	2014	2015	128	3 584		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 1	2015	2017	336	8 736	95	•			
Göteborg	Göteborg	Tynnered 761:733	2015	2016	208	4 960			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8	2017	2018	82	2 547		•			
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>					<b>1 038</b>	<b>26 171</b>	<b>95</b>				
<b>Pågående projekt</b>											
Göteborg	Göteborg	Rambergssstaden 68:1 & 733:401 & 733:398	2015	-	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,14,15	2015	2018-2023	1 054	28 248	350	•			
<b>Totalt, pågående projekt</b>					<b>1 464</b>	<b>38 132</b>	<b>350</b>				
<b>Frånträtt 2019-01-31</b>											
Övrigt	Karlstad	Kornetten 2	2010	2015	140	3 164		•			
<b>Totalt frånträtt 2019-01-31</b>					<b>140</b>	<b>3 164</b>					

## PLANERADE PROJEKT

Segment	Kommun	BTA byggrätt
Irland	Letterkenny	3 287
<b>Totalt, byggrätter</b>		<b>3 287</b>
<b>Frånträtt</b>		
Irland	Sandyford	25 459
Stockholm	Täby	6 732

## Färdigställda fastigheter under förvaltning

### LUND

#### Studentkåren 4

- Färdigställt 2013
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 200 lägenheter 1 ROK, 22 m<sup>2</sup> boyta

### MALMÖ

#### Träpanelen 6

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

#### Träpanelen 8

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

#### Träpanelen 1

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

### GÖTEBORG

#### Tynnered 761:733

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

### STOCKHOLM

#### Ferdinand 8

- Färdigställs 2019
- Egen mark
- 82 lägenheter 1 ROK, 31 m<sup>2</sup>, 2 ROK 46 m<sup>2</sup> boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Resterande 209 lägenheter planeras att färdigställas till ht 2020.
- Totalt 291 lägenheter, 21-46 m<sup>2</sup>

## Pågående projekt

### GÖTEBORG

#### Rambergstaden 68:1, 733:401 & 733:398

- Planerat uppförande 2018-2021
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 410 lägenheter om 1 ROK, 22 m<sup>2</sup> eller 2 ROK 34 m<sup>2</sup> boyta
- Beläget vid Ramberget på Hisingen
- 40 lägenheter är 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 Rambergstaden 733:401 och 68:1.

### STOCKHOLM

#### Ferdinand 14/15

- Planerat uppförande 2020-2023
- Egen mark
- Cirka 845 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Byggs med etappvis inflyttning
- 1 ROK, 21-34 m<sup>2</sup>
- Under perioden har mindre arbeten utförts.

# Finansiering

## EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2019 till 310,0 MSEK (197,7) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör -0,5 MSEK (24,2). Soliditeten uppgick till 19 procent (10). Balansomslutningen uppgick till 1 634,8 MSEK (1 918,0). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 108,1 MSEK (25,1).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 1 052,5 MSEK (1 415,0). I detta ingår tre obligationslån om totalt 639,6 MSEK (888,8):

- Secured 400 MSEK, ISIN :SE 0009155286
- Senior unsecured 190 MSEK, ISIN: SE 0009806383
- Senior secured, 50 MSEK, ISIN : SE 0010985218.

Prime Living erhöj ett skriftligt förfarande 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.

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 53,4 MSEK (19,9). I kvartalet ingår nedskrivning av reversfordran om 31,7 MSEK. Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

## KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living hade vid periodens utgång lån från kreditinstitut uppgående till cirka 412,0 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 322,6 MSEK. Vidare ingick fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 316,8 MSEK. 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 pågående projekt uppgick till cirka 54 procent.

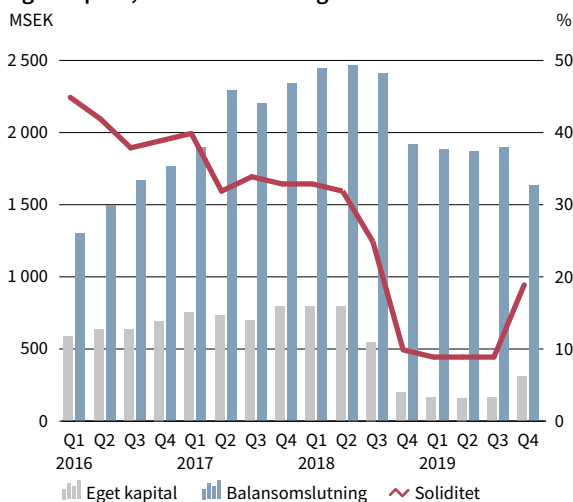
## FINANSIERING

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.

I september presenterades en plan för att rekaptalisera bolaget samt skapa en hållbar kapitalstruktur. Planen berör bolagets tre obligationslån, säkerställt aktieägarlån samt preferensaktier och har accepterats vid en extrastämma i november 2019.

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

## Eget kapital, balansomslutning och soliditet



## Aktien och ägarna

Prime Living hade vid verksamhetsårets slut tre aktieslag. Ett flertal transaktioner var pågående eller under registrering vid verksamhetsårets slut. Den 28 januari 2020 fördelade sig de tre aktieslagen på:

Stamaktier:	44 461 075 st
Preferensaktier av serie B:	526 414 st
Preferensaktier av serie C:	204 519 552 st

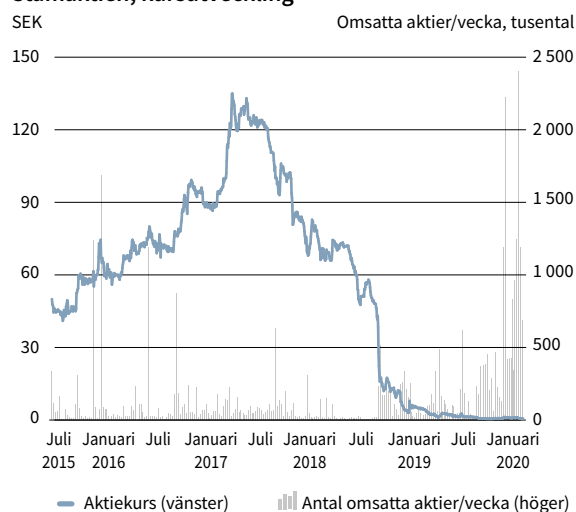
Enligt beslut vid extra bolagsstämma den 27 november 2019 beslutades att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier av serie B att byta ut sina preferensaktier av serie B mot nyemitterade stamaktier i Bolaget ("Utbyteserbjudandet"). Utbyteserbjudandet innebär att Prime Living erbjuder 20 stamaktier för varje preferensaktie av serie B som löses in. Den planerade nyemissionen innebär att maximalt 871 840 nya stamaktier emitteras.

Utbyteserbjudandet var vid tidpunkten för denna rapport publicering fortfarande pågående. Anslutningsgraden vid senaste avstämningen den 30 januari 2020 uppgick till cirka 62,9 procent.

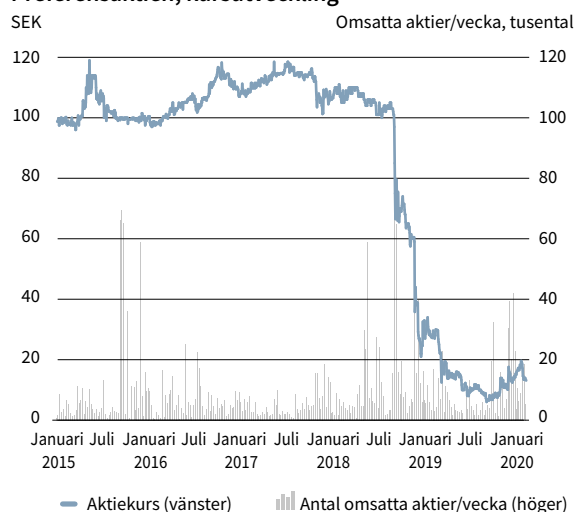
Genom ett skriftligt förfarande till bolagets obligationsinvestorare beslutades om konvertering av del av obligationskulden till nyemitterade stamaktier. Som ett tillfälligt mellanled har Preferensaktier av serie C getts ut till obligationsinvestorerna. Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie B är strukturellt efterställda preferensaktier av serie C.

Samtliga Bolagets preferensaktier av serie C kommer automatiskt att omvandlas till stamaktier när antalet preferensaktier av serie B i Bolaget är 65 000 eller färre, vilket motsvarar en anslutningsgrad om 95 procent av Utbyteserbjudandet. För att möjliggöra för de innehavare av preferensaktier av serie B som ännu inte har accepterat Utbyteserbjudandet att byta ut sina preferensaktier av serie B till stamaktier har styrelsen beslutat, i enlighet med de beslut som fattades av extra bolagsstämma den 27 november 2019, att förlänga acceptfristen till och med den 28 februari 2020.

### Stamaktien, kursutveckling



### Preferensaktien, kursutveckling





Aktieägare med mer än 1% av kapital eller röster, per den 28 januari 2020	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Innehav, %	Röster, %
JRS för kunders räkning	4 480 495		25 009 793	11,8 %	11,8 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 582 735	64 610	20 587 380	10,5 %	10,5 %
SEB AB, Luxembourg Branch, W8IMY			23 729 400	9,5 %	9,5 %
Byggnadsaktiebolaget Westnia			10 295 880	4,1 %	4,1 %
Cidro Förvaltning AB			10 229 459	4,1 %	4,1 %
Clearstream Banking S.A., W8IMY			9 887 250	4,0 %	4,0 %
Dunross & Co Aktiebolag			9 439 663	3,8 %	3,8 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	859 553	18 799	7 142 910	3,2 %	3,2 %
Gälöstiftelsen	121 374	50 000	6 655 903	2,7 %	2,7 %
LMK stiftelsen			5 932 350	2,4 %	2,4 %
Rosberg, Ulf			5 808 215	2,3 %	2,3 %
Euroclear Bank s.A/N.V, W8-IMY			4 745 880	1,9 %	1,9 %
SIX SIS AG, W8IMY	166 350		3 163 920	1,3 %	1,3 %
SEB Life International Assurance	408 000		2 386 080	1,1 %	1,1 %
RBC Investor Services Bank S.A.			2 783 760	1,1 %	1,1 %
East Capital Multi-strategi			2 768 430	1,1 %	1,1 %
Amun Holding AB	2 731 796			1,1 %	1,1 %
Burman Invest Aktiebolag	1 767 000	11 000	888 888	1,1 %	1,1 %
Forte Kreditt			2 377 320	1,0 %	1,0 %
SEB Life International			2 354 683	0,9 %	1,0 %
Övriga	28 343 772	382 005	48 332 388	30,9 %	30,8 %
<b>Summa</b>	<b>44 461 075</b>	<b>526 414</b>	<b>204 519 552</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

# Nyckeltal

TSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
<b>Finansiella</b>				
Balansomslutning	1 634,8	1 918,0	1 634,8	1 918,0
Eget kapital, MSEK	310,0	197,7	310,0	197,7
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet, %	19	10	19	10
EPRA NAV	13,3	17,1	13,3	17,1
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	61	68	61	68
Belåningsgrad pågående projekt, %	54	49	54	49
Belåningsgrad totalt koncernen, %	71	76	71	76
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	4,1	5,3	4,1	5,3
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	3,6	3,8	3,6	3,8
<b>Fastighets- och projektrelaterade</b>				
Intäkter, MSEK	4,3	16,0	44,3	56,6
Driftnetto, MSEK	-0,5	9,1	25,0	39,5
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	-21,9	-367,6	-7,2	-340,7
Periodens resultat efter skatt, MSEK	-158,2	-350,1	-205,8	-587,4
Överskottsgrad, %	-11	57	56	70
Marknadsvärde, MSEK	1 484,9	1 770,8	1 484,9	1 770,8
Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup>	26 171	29 335	26 171	29 335
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup> färdigställda fastigheter	30 550	30 748	30 550	30 748
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	33,2	43,8	33,2	43,8
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	63,2	73,8	63,2	73,8
Antal lägenheter	1 038	1 178	1 038	1 178
Uthyrningsgrad, % <sup>2)</sup>	90	91	90	91
<b>Aktierelaterade</b>				
Eget kapital per stamaktie, SEK	10,7	13,4	10,7	13,4
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	6,2	4,6	6,2	4,6
Resultat per stamaktie, SEK	-5,5	-23,7	-7,1	-39,8
Totalt antal utestående stamaktier <sup>1)</sup>	28 989 355	14 755 875	28 989 355	14 755 875
Totalt antal utestående preferensaktier serie B <sup>2)</sup>	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Totalt antal utestående preferensaktier serie C	204 519 552		204 519 552	
<b>Personalrelaterade</b>				
Antal anställda vid periodens utgång	11	19	11	19
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	10,8	18,8	10,8	18,8

<sup>1)</sup> Lund betraktas här som fullt uthyrt.

<sup>2)</sup> Utestående antal aktier är detsamma som genomsnittligt antal aktier under perioderna.

## Övriga upplysningar

### Personal och organisation

Per den 31 december 2019 har Koncernen 11 personer anställda, motsvarande 10,8 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 2018 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 2019 till 4,1 procent (5,3). Av räntebärande skulder på 1 052,5 MSEK (1 415,0) 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.

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 127 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 102 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 1 047 MSEK.

### 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.

### **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 trädde i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader har redovisats 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 åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 31 december 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 1 330 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 bokslutskommuniké 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 19 februari 2020 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	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Hysesintäkter	4 335	16 021	44 324	56 582
Fastighetskostnader	-4 793	-6 892	-19 288	-17 060
<b>Driftsresultat</b>	<b>-459</b>	<b>9 129</b>	<b>25 035</b>	<b>39 522</b>
Övriga rörelseintäkter		30		108
Produktionskostnader	-3 491	378	-6 834	-166 235
Övriga externa kostnader	-7 480	38 156	-35 839	-27 916
Personalkostnader	-4 633	-3 712	-15 112	-18 003
Avskrivningar	-8 112	-857	-10 967	-2 457
Resultat fastighetsförsäljning	-46 286	-82 844	-46 286	-82 844
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-21 902	-367 600	-7 198	-340 692
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-92 363</b>	<b>-407 321</b>	<b>-97 201</b>	<b>-598 518</b>
Finansiella intäkter	0	4 016	16 037	14 690
Finansiella kostnader	-53 447	-19 897	-108 813	-65 713
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-145 810</b>	<b>-423 202</b>	<b>-189 977</b>	<b>-649 541</b>
Aktuell skatt	-13 511		-13 511	
Uppskjuten skatt	1 103	73 091	-2 294	62 115
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-158 218</b>	<b>-350 111</b>	<b>-205 782</b>	<b>-587 426</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>-158 218</b>	<b>-350 111</b>	<b>-205 782</b>	<b>-587 426</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	-131 131	-351 778	-181 123	-588 070
Minoritetsintresse	-27 088	1 667	-24 658	644
<b>SUMMA PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-158 218</b>	<b>-350 111</b>	<b>-205 782</b>	<b>-587 426</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			8 762
Förvaltningsfastigheter		1 484 909	1 770 817
Nyttjanderättstillgångar		1 720	
Materiella anläggningstillgångar		6 778	8 287
Finansiella anläggningstillgångar		3 506	27 538
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 496 913</b>	<b>1 815 403</b>
Omsättningstillgångar		29 822	77 575
Likvida medel		108 106	25 061
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>137 928</b>	<b>102 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 634 842</b>	<b>1 918 038</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital		12 475	803
Övrigt tillskjutet kapital		620 397	313 955
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		-322 368	-141 245
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>310 504</b>	<b>173 513</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-490	24 168
<b>Summa eget kapital</b>		<b>310 014</b>	<b>197 681</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	1	88 518	102 139
Obligationslån	1	639 625	888 813
Långfristig leasingskuld		1 065	
Uppskjutna skatteskulder		76 939	79 422
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>806 147</b>	<b>1 070 374</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån kortfristig del			
Kortfristig leasingskuld		736	
Kortfristiga räntebärande skulder		322 553	424 053
Övriga kortfristiga skulder		195 392	225 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>518 681</b>	<b>649 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 634 842</b>	<b>1 918 038</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	<b>803</b>	<b>313 955</b>	<b>457 875</b>	<b>23 524</b>	<b>796 157</b>
Årets resultat			-588 070	644	-587 426
<b>Summa för perioden</b>			<b>-588 070</b>	<b>644</b>	<b>-587 426</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-11 050</b>		<b>-11 050</b>
<b>Utgående eget kapital per 2018-12-31</b>	<b>803</b>	<b>313 955</b>	<b>-141 245</b>	<b>24 168</b>	<b>197 681</b>
<b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>803</b>	<b>313 955</b>	<b>-141 245</b>	<b>24 168</b>	<b>197 681</b>
Årets resultat			-181 123	-24 658	-205 782
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-181 123</b>	<b>-24 658</b>	<b>-205 782</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission kontant	712	13 522			14 233
Nyemission konvertering lån mot aktier	10 961	295 818			306 779
Emissionskostnader		-2 898			-2 898
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>11 672</b>	<b>306 442</b>			<b>318 114</b>
<b>Utgående eget kapital per 2019-12-31</b>	<b>12 475</b>	<b>620 397</b>	<b>-322 368</b>	<b>-490</b>	<b>310 014</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
Resultat före skatt	-159 320	-423 203	-203 487	-649 541
Avskrivningar och nedskrivningar	39 586	857	42 441	2 457
Realisationsresultat försäljning fastigheter	46 286	82 844	46 286	82 844
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	21 902	367 600	7 198	340 692
<b>Summa</b>	<b>-51 546</b>	<b>28 098</b>	<b>-107 562</b>	<b>-223 548</b>
Betald inkomstskatt	-873	199	-1 008	-381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-52 419</b>	<b>28 297</b>	<b>-108 570</b>	<b>-223 929</b>
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	69 901	40 391	40 312	28 696
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-39 626	-48 442	41 075	111 912
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>30 275</b>	<b>-8 051</b>	<b>81 387</b>	<b>140 608</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-22 144</b>	<b>20 246</b>	<b>-27 183</b>	<b>-83 321</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 874	-48 431	-27 296	-136 281
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-30 003		-30 003
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	224 745	61 189	246 345	61 189
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>216 871</b>	<b>-17 245</b>	<b>219 049</b>	<b>-105 095</b>
Nyemission efter emissionskostnader			14 108	
Upptagna lån	0	34 129	29 500	193 537
Amortering lån	-92 762	-40 196	-152 429	-48 811
Utbetald utdelning				-8 281
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-92 762</b>	<b>-6 067</b>	<b>-108 821</b>	<b>136 445</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>101 965</b>	<b>-3 066</b>	<b>83 045</b>	<b>-51 971</b>
Likvida medel vid periodens början	6 141	28 127	25 061	77 032
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>108 106</b>	<b>25 061</b>	<b>108 106</b>	<b>25 061</b>



## Segmentrapportering

Januari–december 2019	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	7 023	24 074	12 653	574		44 324
Fastighetskostnader	-2 109	-13 876	-3 090	-213		-19 288
<b>Driftsresultat</b>	<b>4 914</b>	<b>10 198</b>	<b>9 563</b>	<b>361</b>		<b>25 036</b>
<b>Förvaltningsfastigheter bokfört värde</b>	<b>745 834</b>	<b>539 000</b>	<b>193 000</b>		<b>7 075</b>	<b>1 484 909</b>

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
<b>Driftsresultat</b>	<b>4 177</b>	<b>19 788</b>	<b>10 877</b>	<b>4 680</b>		<b>39 522</b>
<b>Förvaltningsfastigheter bokfört värde</b>	<b>694 165</b>	<b>590 000</b>	<b>187 000</b>	<b>70 000</b>	<b>229 652</b>	<b>1 770 817</b>

Skillnaden mellan driftsresultat 25,0 MSEK (39,5) och resultat före skatt -190,0 MSEK (-649,5) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -57,8 (-212,2), avskrivningar -11,0 MSEK (-2,5), finansnetto -92,8 MSEK (-51,0), resultat fastighetsförsäljning -46,3 (-82,8) och värdeförändring -7,2 MSEK (-340,7).

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	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-1 869	-9 107	-11 695	-21 376
Personalkostnader	-4 944	-3 377	-15 112	-16 974
Avskrivningar	-7 957	-337	-8 967	-1 346
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-14 770</b>	<b>-12 821</b>	<b>-35 774</b>	<b>-39 697</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>				
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	-37 784	-40 592	-37 784	-40 592
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 208	9 097	28 629	35 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 030	-13 766	-62 969	-54 782
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-53 377</b>	<b>-58 082</b>	<b>-107 899</b>	<b>-99 261</b>
Bokslutsdispositioner	-79 851	34 998	-58 039	-129 555
<b>Skatt på årets resultat</b>				
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-133 227</b>	<b>-23 084</b>	<b>-165 937</b>	<b>-228 817</b>

## Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella anläggningstillgångar		8 762
Materiella anläggningstillgångar	645	785
Andelar i intresseföretag	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	316 911	351 668
Kortfristiga fordringar	521 753	533 389
Kassa och bank	646	4 147
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>839 966</b>	<b>898 761</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	184 436	32 259
Långfristiga skulder	590 000	790 980
Kortfristiga skulder	65 531	75 522
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>839 966</b>	<b>898 761</b>

## Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	<b>803</b>	<b>313 299</b>	<b>-41 976</b>	<b>272 125</b>
Periodens resultat			-228 817	-228 817
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Utdelning aktier pref B			-11 050	-11 050
<b>Utgående eget kapital per 2018-12-31</b>	<b>803</b>	<b>313 299</b>	<b>-281 843</b>	<b>32 259</b>
<b>Ingående eget kapital per 2019-01-01</b>	<b>803</b>	<b>313 299</b>	<b>-281 843</b>	<b>32 259</b>
Periodens resultat				
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission kontant efter emissionskostnader	712	13 521		14 232
Nyemission konvertering lån - aktier	10 961	295 818		306 779
Emissionskostnader		-2 898		-2 898
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>11 673</b>	<b>306 441</b>		<b>318 114</b>
<b>Utgående eget kapital per 2019-12-31</b>	<b>12 476</b>	<b>619 740</b>	<b>-447 780</b>	<b>184 436</b>

## Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Helår 2019	Helår 2018
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-133 227	-23 084	-165 937	-228 817
Avskrivningar och nedskrivningar	7 957	336	8 967	1 346
	<b>-125 270</b>	<b>-22 748</b>	<b>-156 970</b>	<b>-227 471</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-125 270</b>	<b>-22 748</b>	<b>-156 970</b>	<b>-227 471</b>
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	41 042	164 297	13 624	117 841
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	20 041	-167 153	35 306	46 006
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>61 083</b>	<b>-2 856</b>	<b>48 930</b>	<b>163 847</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-64 187</b>	<b>-25 604</b>	<b>-108 040</b>	<b>-63 624</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-66		-66	
Förvärv immateriella anläggningstillgångar				-7
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	94 101	27 114	92 420	46 496
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>94 035</b>	<b>27 114</b>	<b>92 354</b>	<b>46 489</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Uptagna lån	-	2 007	29 500	8 027
Amortering lån	-31 423		-31 423	
Nyemission, efter emissionskostnader			14 108	
Utbetald utdelning				-8 281
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-31 423</b>	<b>2 007</b>	<b>12 185</b>	<b>-254</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 575</b>	<b>3 517</b>	<b>-3 501</b>	<b>-17 389</b>
Likvida medel vid periodens början	2 221	630	4 147	21 536
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>646</b>	<b>4 147</b>	<b>646</b>	<b>4 147</b>

## Noter

### NOT 1 • FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande långfristiga skulder	88 518	102 139	88 518	102 139
Obligationslån långfristigt	639 625	888 813	640 000	900 000
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>728 143</b>	<b>990 952</b>	<b>728 518</b>	<b>1 002 139</b>

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	31 dec 2019	31 dec 2018
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	568 000	619 600
Företagsinteckningar	250	2 250
Äganderättsförbehåll	52 000	151 290
Spärrade bankmedel	1 792	6 100
Pantsättning andelar koncernbolag	50	29 341
<b>Summa</b>	<b>622 092</b>	<b>808 581</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 186 944	1 264 123
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	265 000
<b>Summa</b>	<b>1 451 944</b>	<b>1 529 123</b>

Moderbolaget	31 dec 2019	31 dec 2018
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Pantsatta reverser	460 000	460 000
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Borgensåtaganden	711 234	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/M<sup>2</sup> FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER**

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

## **RESULTAT PER STAMAKTIE**

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

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

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

## **SOLIDITET**

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

## **UTHYRNINGSBAR YTA/UTHYRNINGSBAR AREA**

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

## **UTHYRINGSGRAD**

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 19 februari 2020

Mikael Wandt  
*ordförande*

Jonas Andersson  
*ledamot*

Lars Wikström  
*verkställande direktör och ledamot*

## Kalendarium

### Rapport/händelse

Årsredovisningen görs tillgänglig på  
hemsidan [www.primeliving.se](http://www.primeliving.se)  
Delårsrapport januari-mars 2020  
Årsstämma 2020

### Datum

2020-05-06  
2020-05-27  
2020-05-27

### Utbetalningsdagar för preferensaktier av serie B, 2020

Utdelning på preferensaktier av serie B är tills vidare  
inställd.

## 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](mailto:lars.wikstrom@primeliving.se)

### Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB  
Box 55691  
102 15 Stockholm  
Telefon: +46 8 503 015 50  
[www.mangold.se](http://www.mangold.se)

### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Thijs Dirkse

