Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Årsredovisning och koncernredovisning för Prime Living Campus Stockholm (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Prime Living Campus Stockholm (publ) avger härmed årsredovisning och koncern-redovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten
Prime Living Campus Stockholm AB är dotterbolag till Prime Living AB (publ) vilket är ett modernt, kreativt och pionjärskapande bolag som uppgör och förvaltar studentbostäder.
Bolagets verksamhet ska vara att inom fastighetsbranschen genom dotterbolag, bedriva rörelse, äga och förvalta aktier samt äga och förvalta fast och lös egendom. Bolaget äger dotterbolagen Comodo Real Estate AB och Prime Living Spånga AB.

Prime Living Campus Stockholm AB äger via dotterbolaget Comodo Real Estate AB fastigheten Ferdinand 8 samt via Prime Living Spånga AB, fastigheten Ferdinand 14.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Januari 2017 tecknade dotterbolaget Comodo Real Estate AB ett totalentreprenadkontrakt med Prime Living Entreprenad AB om nyproduktion av 291 studentlägenheter på fastigheterna Stockholm Ferdinand 8 och 10. Arbetet påbörjades under 2017. Under första kvartalet 2018 var 82 lägenheter färdigställda och inflyttning skedde i början av mars 2018. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda.
Prime Living Entreprenad AB har under 2018 haft problem med kostnadsöverdrag och att hålla tidplaner till följd av brister hos underleverantörer samt egen bristande styrning och kontroll. Avtal med tidigare underleverantörer har avslutats och ny upphandling skall ske. Målsättningen är att de återstående 209 lägenheterna skall vara inflyttningsklara vid årsskiftet 2019/2020.

Mars 2018 har bolaget ändrat firma till Prime Living Campus Stockholm AB (publ). Bolagets aktiekapital uppgår nu till 500 000 kronor. I mars 2018 har bolaget emitterat ett seniort säkerställt obligationslån om 100 MSEK. Obligationslånet löper löper med en fast ränta om 9,0% till och med september 2019 och därefter med en ränta om 10,5% till mars 2020.

Bolaget instruerade den 1 mars, agenten för Bolagets säkerställda obligationslån, att inleda skriftligt förfarande med syfte att möjliggöra för bolaget att kapitalisera räntebetalningen den 21 mars 2019.

Bolaget offentliggjorde den 19 mars 2019 att det skriftliga förfarandet var avslutat och att mer än 3/4 av de röstberättigade rösterna röstade för att godkänna förslaget. Det skriftliga förfarandet har därmed godkänts och räntebetalningen 2019-03-21 skjuts upp och kapitaliseras till nästkommande räntebetalning som är den 2019-09-21.

Marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter
Prime Living Campus Stockholm redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 31 december 2018 uppgick till 694 425 (751 255) TSEK. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13,
dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. För ytterligare information avseende antaganden och värderingsprinciper hänvisas till not 2.10 och 4.3-5.

Intäkter och resultat
Koncernens intäkter uppgick till 4 747 (0) TSEK och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. Rörelseresultat före värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 2 752 (885) TSEK. Värdeförändring av förvaltnings-fastigheter uppgick till - 131 658 (71 369) TSEK och resultatet före skatt blev -137 532 (60 557) TSEK.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Likviditet och finansiell ställning
Det egna kapitalet uppgick till 58 548 (184 378) TSEK vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -36 820 (72 861) TSEK.
Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -76 857 (-194 148) TSEK. Likvida medel uppgick per 31 december till 433 (9116) TSEK.
Nettoskulden uppgick vid årets slut till 417 650 (306 384) TSEK.

Omsättning, resultat och ställning - översikt (Koncernen)

	2018	2017
Hyresintäkter, TSEK	4 747	0
Rörelseresultat, TSEK	-128 906	70 484
Resultat efter skatt, TSEK	-126 429	44 856
Balansomslutning, TSEK	698 045	761 138
Kassa och bank, TSEK	433	9 116
Eget kapital, TSEK	58 548	184 379
Räntebärande skulder, TSEK	420 112	315 500
Kassaflöde från löpande verksamhet, TSEK	-36 820	72 861
Avkastning på eget kapital, %	-104,1%	27,7%
Kassalikviditet, %	0,3%	2,1%
Soliditet, %	8,4%	24,2%
Investeringar, TSEK	76 925	194 148

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar
Investeringar	Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar (inkl. varulager, exkl. outnyttjad checkkredit) dividerat med kortfristiga skulder
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i relation till eget kapital som genomsnitt av periodens in- och utgång, de senaste tolv månaderna

Fortsatt drift och Framtidsutsikter
Bolaget är idag beroende av finansering från moderbolaget, Prime Living AB (publ), org nr 556715-7929.

Uppskattningar och bedömningar
Att upprätta finansiella rapporter i överenstämmelse med IFRS kräver att styrelsen och ledningen gör redovisningsmässiga bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.
Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och antagandena ses regelbundet över. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen bedriver entreprenadverksamhet och fastighetsförvaltning vilket naturligt medför vissa risker.
Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd.
Sammanfattningsvis är riskerna begränsade för koncernens verksamhet ur tekniskt, marknadsmässigt och ekonomiskt perspektiv. En närmare beskrivning av koncernens risker och åtgärder för att begränsa dessa återfinns i not 3.

Operationella risker
Operationell risk är 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.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Miljöpåverkan
Bolagen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet.

Verksamhet i moderbolaget
Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning.
Intäkterna i moderbolaget uppgick till 0 (0) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 68 (0) TSEK.

Aktiekapital och ägarförhållande
Bolagets aktiekapital uppgår fr om mars 2018 till 500 000 kronor. Antalet aktier uppgår till 500 000 st.
Bolaget är helägt dotterbolag till Prime Living AB (publ), org nr 556715-7929, med säte i Stockholm.

Personal
Bolaget har under året ej haft några anställda.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	149 417
Årets resultat	4 739
	154 156
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att	
i ny räkning balanseras	154 156
	154 156

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (TSEK) där ej annat anges.

Verksamhetens art, omfattning och risker
Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget och koncernbolagen medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i aktuell bransch eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Härutöver har inte några händelser inträffat som negativt påverkar bolagets förmåga att göra värdeöverföringar till aktieägarna. Bolagets konjunkturberoende avviker inte från vad som i övrigt förekommer inom aktuell bransch.

Moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning
Moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2018 framgår av den senast avgivna årsredovisningen. Det framgår också av årsredovisningen vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel uppgår till 154 156 kronor och bolagets soliditet uppgår till 0,2 procent samt koncernens soliditet till 8 procent.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Resultaträkning för koncernen (TSEK)	**Not**	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Hyresintäkter	5	4 747	0
Fastighetskostnader		-963	0
Driftsresultat		*3 784*	*0*
Övriga externa kostnader	7	-964	-885
Avskrivningar		-68	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-131 658	71 369
Rörelseresultat		**-128 906**	**70 484**
Finansiella intäkter	8	1	3
Finansiella kostnader	8	-8 564	-9 930
Resultat efter finansiella poster		**-137 469**	**60 557**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-63	0
Resultat före skatt		**-137 532**	**60 557**
Skatter		11 103	-15 701
Årets resultat		**-126 429**	**44 856**
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-126 429	44 856
Summa årets resultat		**-126 429**	**44 856**
Resultat per aktie och aktiedata:	19		
Genomsnittligt vägt antal stamaktier före utspädning		500 000	50 000
Genomsnittligt vägt antal stamaktier efter utspädning		500 000	50 000
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK		-252,86	897,12
Resultat per stamaktieefter utspädning , SEK		-252,86	897,12
Föreslagen utdelning per stamaktie, SEK		Ingen	Ingen

Årets resultat	**-126 429**	**44 856**
Summa totalresultat för året	**-126 429**	**44 856**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter 2018 uppgick till 4 747 TSEK (0), och avser hyra för de första 82 lägenheterna av totalt 291 st på fastigheten Stockholm Ferdinand 8.

Fastighetskostnader
Koncernens fastighetskostnader 2018 uppgick till 963 TSEK (0 TSEK). Utfallet hänför sig till driftkostnader för färdigställda lägenheter under 2018.

Övriga externa kostnader
Koncernens övriga externa kostnader 2018 uppgick till 964 TSEK (884 TSEK), en ökning med 80 TSEK.

Av- och nedskrivningar
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 12,5-20% per år. Koncernens avskrivningar uppgick till 68 TSEK (0 TSEK). Avskrivningar i koncernbolagen sker när respektive projekt är färdigställt.

Rörelseresultat
Koncernens rörelseresultat uppgick till -128 906 TSEK (70 484 TSEK). Avvikelsen är direkt hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Samtliga fastigheter har värderats av externa experter på fastighetsvärdering. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Värdeförändringen för 2018 uppgår till -131 658 TSEK (71 369).
Den negativa förändringen kan förklaras av att marknadsvärdena på förvaltningsfastigheterna har sjunkit. I och med detta har de pågående projekten i Stockholm skrivits ned med motsvarande belopp - 131 658 TSEK.

Finansiella intäkter
Koncernens finansiella intäkter uppgick till 1 TSEK (3 TSEK).

Finansiella kostnader
Koncernens finansiella kostnader uppgick till -8 564 TSEK (-9 930 TSEK).

Skatter
Koncernens skatter uppgick till 11 103 TSEK (-15 701 SEK), vilket motsvarar en förändring med 26 804 TSEK.
Förändringen är direkt hänförlig till uppskjuten skatt värdeförändring fastigheter.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Koncernens rapport över finansiell ställning (TSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	10	694 425	751 255
Materiella anläggningstillgångar	11	2 029	0
Summa anläggningstillgångar		**696 454**	**751 255**
Övriga fordringar	12	1 158	767
Likvida medel	13	433	9 116
		1 591	**9 883**
SUMMA TILLGÅNGAR		**698 045**	**761 138**

Koncernens rapport över finansiell ställning (TSEK)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	19		
Aktiekapital		500	50
Balanserat resultat inklusive årets resultat		58 048	184 329
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**58 548**	**184 379**
Obligationslån	20	97 833	0
Övriga långfristiga skulder	20	2 029	0
Skulder till koncernföretag		21 924	51 307
Uppskjutna skatteskulder	15	27 221	55 779
Summa långfristiga skulder		**149 007**	**107 086**
Skulder till kreditinstitut	14	320 250	315 500
Förskott från kunder	16	608	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	16	827	456
Aktuella skatteskulder	15	18 508	1 133
Skulder till koncernföretag	16	137 598	143 593
Övriga skulder	16	12 699	8 991
Summa kortfristiga skulder		**490 490**	**469 673**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**698 045**	**761 138**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansräkning per 31 december 2018
Balansomslutningen uppgår till 698 045 (761 138) TSEK.
Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter med 694 425 TSEK (751 255 TSEK). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av kortfristiga skulder med 490 490 TSEK (469 673 TSEK).

Koncernens långfristiga skulder uppgår till 149 007 (107 086) TSEK, en ökning med 41 921 TSEK.
Skulderna består av obligationslån, skulder till koncernföretag, övriga långfristiga skulder samt uppskjutna skatteskulder hänförligt till värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Koncernens kortfristiga skulder uppgår till 490 490 (469 673) TSEK, en ökning med 20 817 TSEK. Ökningen kan främst förklaras av ökade skatteskulder hänförligt till räntor finansering projekt.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Koncernens rapport över förändring i eget kapital (TSEK)

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2017	**50**	**0**	**139 472**		**139 522**
Justerad IB	**50**	**0**	**139 472**		**139 522**
Totalresultat för året:					
Årets resultat			44 856		44 856
Summa totalresultat	***0***	***0***	***44 856***		***44 856***
Utgående eget kapital per 31 december 2017	**50**	**0**	**184 328**		**184 378**
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	**50**	**0**	**184 328**	**0**	**184 378**
Totalresultat för året:					
Årets resultat			-126 429	0	-126 429
Summa totalresultat	***0***	***0***	***-126 429***	***0***	***-126 429***
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	450		0		450
Erhållet aktieägartillskott	0	0	149		149
Summa transaktioner med aktieägare	**450**	**0**	**149**	**0**	**599**
Utgående eget kapital per 31 december 2018	**500**	**0**	**58 048**	**0**	**58 548**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Koncernen rapport över kassaflöden (TSEK)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-137 532	60 557
- Avskrivningar och nedskrivningar		68	0
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning		131 658	-71 369
		-5 806	-10 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		**-5 806**	**-10 812**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-243	3 181
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-30 771	80 492
Summa förändring i rörelsekapitalet		**-31 014**	**83 673**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-36 820**	**72 861**
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-76 925	-194 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-76 925**	**-194 148**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader		450	0
Upptagna lån		104 612	120 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**105 062**	**120 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-8 683**	**-787**
Likvida medel vid årets början		9 116	9 903
Likvida medel vid årets slut		**433**	**9 116**
Erlagd ränta		-10 756	-9 930
Erhållen ränta		1	3

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Noter till koncernredovisningen

Prime Living Campus Stockholm AB (publ) har sitt säte i Stockholm, Sverige, och huvudkontoret är beläget vid Pyramidvägen 7, 169 56 SOLNA.
Prime Living Campus Stockholm AB (publ) registrerades i april 2016 i syfte att genom dotterbolag, bedriva fastighetsutveckling. Bolaget förvärvade dotterbolagen Comodo Real Estate AB och Prime Living Spånga AB 2016 och detta är bolagets andra koncernredovisning som upprättas i enlighet med IFRS. Koncernen har endast funnits i tre år och övergången har inte haft någon effekt som inte redovisats i resultaträkningen.

Denna koncernredovisning har 25 april 2019 godkänts av styrelsen. Årsredovisningen fastställs av Prime Livings årsstämma och kommer att framläggas för beslut på årsstämman 22 maj 2019.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper
Prime Living Campus Stockholm upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande
Alla belopp uttrycks i TSEK där annat ej anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Resultaträkningen är uppställd efter kostnadsslag. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad gäller förvaltnings-fastigheter som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och kompletterande redovisningsregler för koncerner samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver en del viktiga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att styrelsen och företagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
IFRS 16 Leasing
IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Prime Living Campus Stockholm har ej förtidstillämpat IFRS 16 utan tillämpning sker från 2019. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med, tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.
Prime Living kommer som operationell leasetagare ej att påverkas av införandet av IFRS 16. Prime Living har ej några operationella leasingkontrakt, varför införandet ej kommer att påverka koncernen.

2.3 Koncernredovisning
Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.
Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. ”bargain purchase”, redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, och inte i övrigt tillför koncernen unik kompetens. Transaktionskostnader läggs till anskaffningskostnaden.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.4 Intäktsredovisning
Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.5 Segmentrapportering
Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren.
Prime Livings verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Prime Livings interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 5 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

2.6 Omräkning av utländsk valuta
(a) Funktionell valuta och rapportvaluta
Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksamt (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är Moderföretagets funktionella valuta och rapportvaluta.

(b) Transaktioner och balansposter
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och –förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

2.7 Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på i förekommande fall finansiella placeringar, utdelningsintäkter och vinst vid avyttring av finansiella tillgångar som kan säljas. Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts. Resultatet från i förekommande fall avyttring av ett finansiellt instrument redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet överförts till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

Finansiella kostnader består av räntekostnader på låneskulder och leverantörsskulder. Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket kostnaden hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning i enlighet med IAS 23 Låneutgifter. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

2.8 Förvaltningsfastigheter
Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter och byggrätter redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader och redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en metod som bygger på nuvärdet av framtida betalningsströmmar använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Även byggrätter inom detaljplanelagt område men som i dagsläget saknar fastställd detaljplan har tagits upp till bedömt verkligt värde. Vid nyproduktion av fastighet så redovisar koncernen byggrättsvärdet samt direkt nedlagda kostnader som ett uttryck för verkligt värde. Vid bedömningen av verkligt värde har hänsyn tagits till var respektive projekt befinner sig i

avseend planläggningsprocessen enligt de interna riktlinjer som bolaget har fastställt. Samtliga fastigheter och byggrätter värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Newsec Advice AB vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats. Internt i koncernen och av värderingsmän sker löpande revidering av gjorda värderingar. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnader under produktionstiden. Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

2.9 Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument
Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på boksluts-dagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångens och skuldens marknadssituation.

Upplupen anskaffningsvärde
Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med eller att samtidigt realisera tillgångar och reglera skulden.

Jämförelseåret enligt IAS 39
Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enigt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovsining till upplupet anskaffningsvärde. Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Koncernen har inte haft några väsentliga effekter vid övergången från IAS 39 TILL IFRS 9.

2.10 Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en "förlusthändelse") och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Om ett lån eller en investering som innehas till förfall har rörlig ränta, används den aktuella effektiva ränta som fastställts enligt avtalet som diskonteringsränta när nedskrivningsbehov fastställs. Som en praktisk utväg kan koncernen fastställa nedskrivningsbehovet på basis av instrumentets verkliga värde med hjälp av ett observerbart marknadspris.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

2.11 Likvida medel
I likvida medel ingår kassa i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

2.12 Aktiekapital
Stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.13 Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.14 Aktuell och uppskjuten skatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

2.15 Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; strategiska risker, affärsmässiga risker, operationella risker, finansiella risker och risker i den finansiella rapporteringen. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagets kontroll, men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Koncernledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av Prime Livings verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen.

3.1 Strategiska risker
Strategisk risk är risken för att koncernens affärsstrategi, affärsmodell, konkurrensfördelar, organisation och ledning inte är optimal för att upprätthålla koncernens position på marknaden. Koncernledningen ansvarar för att beakta strategiska risker i den operativa styrningen och vid affärsplaneringen.

3.2 Affärsmässiga risker
Affärsmässiga risker är förknippade med koncernens kärnverksamhet, och kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Den affärsmässiga risken har analyserats i samband med framtagande av Prime Livings affärsplan. Befattningshavare med ett operativt ansvar är ansvariga för att säkerställa att de risker som är förknippade med verksamheten identifieras, värderas och hanteras på ett kontrollerat sätt. Riskexponeringen i verksamheten begränsas dels genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt och dels genom projektutveckling för att förädla det egna fastighetsbeståndet. Affärsmässiga risker kan bland annat avse marknadsrisk, legala risker, miljörisker och energirisker.

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Direktavkastningskraven bedöms utifrån genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden och dess förändring har stor inverkan på koncernens resultat.

Prime Living påverkas av politiska beslut avseende till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning eller fastighetsskatt. Framtida omläggningar av regler för inkomstbeskattningen kan medföra att Prime Livings skatteposition förändras i både positiv och negativ riktning.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

3.3 Finansiella risker
Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara, d.v.s. förändringar i räntenivåer, finansieringsmöjligheter, aktiekurser och valutakurser ger fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde. Genom att Prime Living har en nettoupplåning finns exponering mot finansiella risker. Prime Living är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk.

3.3.1 Ränterisk
Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Koncernen har främst upplåning med internbankränta som basränta (t.ex. Stibor) plus en marginal, vilket innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat och om ränterisker realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med en mix av fast och rörlig ränta med övervikt mot fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens inverkan på kassaflöden från koncernens investeringar. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,5 (2,75)%.

3.3.2 Finansierings- och likviditetsrisk
Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Prime Living inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtida kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.
Genom ett aktivt planerings- och prognosarbete för att säkerställa ett handlingsutrymme och genom tillgång till alternativa finansieringskällor minimerar koncernen sin finansieringsrisk. Genom tillräckliga kreditlinor och god likviditetsplanering begränsas koncernens likviditetsrisk. Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick 31 december 2018 till 433 TSEK i form av banktillgodohavanden.

Löptidsanalys

2018-12-31	**< 1 år**	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-5 år**	**> 5 år**	**Total**
Obligationslån		97 833				97 833
Skulder till kreditinstitut	320 250					320 250
Leverantörsskulder	827					827
Övriga skulder	156 714					156 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 699					12 699
Summa	**490 490**	**97 833**	**0**	**0**	**0**	**588 323**

Löptidsanalys

2017-12-31	**< 1 år**	**1-2 år**	**2-3 år**	**3-5 år**	**> 5 år**	**Total**
Skulder till kreditinstitut	315 500			0		315 500
Leverantörsskulder	456					456
Övriga skulder	153 354					153 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363					363
Summa	**469 673**	**0**	**0**	**0**	**0**	**469 673**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Kapitalbindningsstruktur *2018-12-31*

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgraden för Prime Livings lån och fastigheter vid periodens slut framgår av nedanstående tabeller.

Förfallotidpunkt	Lånebelopp TSEK	Andel av total lån, %
2019	320 250	76,23%
2020	97 833	23,29%
2021 och senare	2 029	0,48%
	420 112	**100%**

Kapitalbindningsstruktur *2017-12-31*

Förfallotidpunkt	Lånebelopp TSEK	Andel av total lån, %
2017	315 500	100,00%
2018	0	0,00%
2019 och senare	0	0,00%
	315 500	**100%**

Belåningsgrad

Fastighet	Värde TSEK	Lån TSEK	Belåningsgrad
Ferdinand 8 och 10	300 000	222 750	74%
Ferdinand 14	394 425	97 500	25%
Totalt	**694 425**	**320 250 ***	**46%**

3.3.4 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. Ca 40% av den totala produktionskostnaden upphandlas i CNY. En förstärkning av CNY med 1% innebär att den totala kostnaden för en byggnation ökar med 0,40-0,45%. En försvagning av den svenska kronan skulle medföra att koncernens resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

3.4 Kapitalförvaltning
Prime Living förvaltar sitt kapital i syfte att ge en optimal totalavkastning till ägarna. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.
Förvaltning av koncernens skulder innebär att vid varje tillfälle tillse att koncernen har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Prime Living placerar vid behov överskottslikviditet i värdepapper.

3.4 Känslighetsanalys
Den löpande intjäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer. Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den mest väsentliga parametern, har den enskilt största effekten på resultatet. Även förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde. Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2018 och balansräkningen per 31 december 2018 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv. Effekt på eget kapital beaktar skatt.

Känslighetsanalys 2018			**Årlig**	**Effekt på**
Händelser	**Förändring, +/- %**		**effekt +/- i TSEK**	**eget kapital +/-**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1%		6 944	5 417
Hyresintäkter	1%		47	37
Rörelsekostnader	1%		10	8
Genomsnittlig låneränta	1%	-enhet	4 201	3 261

Känslighetsanalys 2017			**Årlig**	**Effekt på**
Händelser	**Förändring, +/- %**		**effekt +/- i SEK**	**eget kapital +/-**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1%		7 513	5 860
Hyresintäkter	1%		0	0
Rörelsekostnader	1%		9	7
Genomsnittlig låneränta	1%	-enhet	8 649	6 746

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Not 4 Uppskattningar och bedömningar
Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan. För bedömning av uppskjuten skatt hänvisas till not 15 Skatter.

4.1 Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet
För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet. De fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden och/eller värdestegring i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar. Prime Living bedriver ingen egen verksamhet i någon av de fastigheter som ägs av koncernens bolag, varför bedömningen gjorts att de endast är innehavare av förvaltingsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Prime Living har inga rörelsefastigheter.

4.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv
Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frårdragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

4.3 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Prime Living redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, d.v.s. till det marknadsvärde som vid en extern värdering har åsatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid räkenskapsårsskiftet med samma värderingsprinciper sedan 2013-01-01 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighets-index.

4.4 Värderingsprinciper
Värderingen baseras på kassaflödesmetoden som analysmetod. Det bästa beviset för verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad med jämförbara objekt. Verkligt värde utgår ifrån den nytta en förvärvare kan ha av en fastighet. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. I Prime Livings fall har verkligt värde bedömts via en kassaflödesanalys för flertalet fastigheter. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdesberäknas.
På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna.

Not 5 Rapportering per segment

Segmentsinformation avseende de segment för vilka information ska lämnas för år 2018 är följande:

	Stockholm	Koncernen
Hyresintäkter	4 747	4 747
Fastighetskostnader	-963	-963
Driftsresultat	**3 784**	**3 784**
Förvaltningsfastigheter	**694 425**	**694 425**

Segmentsinformation avseende de segment för vilka information ska lämnas för år 2017 är följande:

	Stockholm	Koncernen
Hyresintäkter	0	0
Fastighetskostnader	0	0
Driftsresultat	**0**	**0**
Förvaltningsfastigheter	**751 255**	**751 255**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Not 6 Personalkostnader
Inga löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda har utbetalts under året.

Not 7 Revisionsarvoden
Inga kostnader för revisionsarvoden har utbetalts under året (f.å 0). Kostnaderna tas av modebolaget Prime Living AB (publ), org nr 556715-7929.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	2018	2017
Ränteintäkter	1	3
Delsumma	**1**	**3**
Räntekostnader	-8 564	-9 930
Delsumma	**-8 564**	**-9 930**
Summa	**-8 563**	**-9 927**

Not 9 Uppskjuten skatt avseende:

Förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde	11 103	-15 701
Redovisad uppskjuten skatt	**11 103**	**-15 701**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	751 253	485 738
Investering i befintliga fastigheter	74 828	11 976
Orealiserad värdeförändring	-131 658	253 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**694 425**	**751 253**
Utgående redovisat värde		
Förvaltningsfastigheter	**694 425**	**751 253**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastighetsbeståndet utgörs av färdiga bostäder, pågående projekt och mark i Stockholmsområdet. Samtliga fastigheter och byggrättar värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Newsec Advice AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats.

Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en nuvärdesberäkning av framtida betalningsströmmar från varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts.
På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad, för antagande och bedömningar se not 4.4.

Prime Livings verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden och inkluderar en viss osäkerhet vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen centrala parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligen inte förändras isolerat.

Fastigheter i pågående produktion värderas till markvärde med tillägg för pågående anskaffningsvärden.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Värdetidpunkt	2018-12-31	2017-12-31
Verkligt värde	694 425	751 253
Värdeantaganden:		
Kalkylperiod i huvudsak	5 år	5 år
Årlig inflation	2%	2%
Kalkylränta, bostäder	6,3-7,6%	6,3-7,6%
Direktavkastningskrav, bostäder	5%	5%

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 097	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 097**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-68	0
Utgående ackukmulerade avskrivningar	**-68**	**0**
Utgående redovisat värde totalt	**2 029**	**0**

	2018-12-31	**2017-12-31**

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	**2017-12-31**
Hyresfordringar brutto	22	0
Övriga fordringar	787	756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	349	10
Summa	**1 158**	**766**

Specifikation av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Övriga förutbetalda kostnader	349	10
Summa	**349**	**10**

Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	**2017-12-31**
Kassa och bank	433	9 116
Summa	**433**	**9 116**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig		
Fastighetslån	320 250	315 500
Summa	**320 250**	**315 500**
Summa total upplåning	**420 112**	**315 500**

Ställda panter och säkerheter för skulder till kreditinstitut utgörs av:

Företagsinteckningar	250	250
Fastighetsinteckning	330 000	330 000
Summa	**330 250**	**330 250**

Förfallotidpunkter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
2019 (2018)	320 250	195 000
2020 (2019)	97 833	0
2021 och senare (2019 och senare)	2 029	0
Summa	**420 112**	**195 000**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Not 15 Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Förvaltningsfastigheter	27 221	55 779
Summa	**27 221**	**55 779**
Summa total uppskjuten skatt	**27 221**	**55 779**

Bruttoförändring av uppskjutna skatteskulder	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ingående balans	55 779	40 077
Redovisning i resultaträkning	-28 558	15 702
Vid årets slut	**27 221**	**55 779**

Not 16 Leverantörsskulder och övriga skulder

	2018-12-31	**2017-12-31**
Leverantörsskulder	827	456
Skatteskulder	18 509	1 133
Förskott från kunder	608	0
Skulder till koncernföretag	137 598	143 594
Övriga skulder	10 138	8 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 561	363
Summa	**170 241**	**154 171**

Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Upplupna räntekostnader	2 556	357
Övriga upplupna kostnader	5	6
Summa	**2 561**	**363**

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

		2018-12-31	**2017-12-31**
Ställda säkerheter:			
	Fastighetsinteckningar för banklån	330 000	330 000
	Företagsinteckningar	250	250
Summa		**330 250**	**330 250**
Eventualförpliktelser			
	Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	320 250	315 471
		320 250	315 471

Not 18 Finansiella instrument
Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder fördelat per kategori, framgår av nedanstående uppställning

Koncernen 2018	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**
Kund- och lånefordringar		
- Hyresfordringar	22	22
- Övriga kortfristiga fordringar	787	787
- Kassa och bank	433	433
Summa finansiella tillgångar	**1 242**	**1 242**
Övriga finansiella skulder		
- Långfristiga räntebärande skulder	2 029	2 029
- Obligationslån långfristigt	97 833	100 000
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut	320 250	320 250
- Leverantörsskulder	827	827
- Övriga kortfristiga skulder	148 344	148 344
Summa finansiella skulder	**569 283**	**571 450**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Koncernen 2017	Redovisat värde	Verkligt värde
- Övriga kortfristiga fordringar	756	756
- Kassa och bank	9 116	9 116
Summa finansiella tillgångar	**9 872**	**9 872**
Övriga finansiella skulder		
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut	315 500	315 500
- Leverantörsskulder	456	456
- Övriga kortfristiga skulder	152 219	152 219
Summa finansiella skulder	**468 175**	**468 175**

Verkligt värde på finansiella instrument
För finansiella instrument som Hyresfordringar, leverantörsskulder och andra ej räntebärande finansiella tillgångar och skulder, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet. Obligationslånet är värderat till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värde-hierarkin, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (dvs. som prisnote-ringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar). Skulder till kreditinstitut löper i huvudsak med kort räntebindning och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna, innebärande att redovisat värde anses överensstämma med verkligt värde. 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 19 Eget kapital och skulder
Prime Living genomförde under januari en nyemission varvid Bolagets antal aktier ökade med 450 000 st och Bolaget tillfördes 450 000 kr i aktiekapital.
Av bolagets bolagsordning framgår att preferensaktier av serie B berättigar till årlig utdelning medan preferensaktier av serie C berättigar till ett totalt ackumulerat utdelningsbelopp om 30,5 MSEK varefter stamaktieägare ska äga rätt till eventuell därefter tillkommande utdelning. Utdelning avseende preferensaktier av serie C och stamaktier förutsätter att preferensaktier av serie B först den utdelning som dessa värdepapper berättigar till.

Aktieslag	Stamaktier	Summa antal aktier
Kvotvärde per aktie	50,00	
2017-01-01		50 000
Nyemission Stamaktier	0	0
2017-12-31		50 000
Nyemission Stamaktier	450 000	450 000
2018-12-31	500 000	500 000

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital (SEK)	Summa (SEK)
2017-01-01	50	50 000	50 000
Nyemission Stamaktier		0	0
2017-12-31	50	50 000	50 000
Nyemission Stamaktier	450	450 000	450 000
2018-12-31	500	500 000	500 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Långfristig	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	97 833	0
Övriga långfristiga skulder	2 029	0
Summa	**99 862**	**0**

Kortfristig	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	320 250	315 500
Summa	**320 250**	**315 500**
Summa total upplåning	**420 112**	**315 500**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Obligationslån i koncernen avser en säkerställd obligation i moderbolaget om 100 000 TSEK (0) som förfaller under mars 2020 och löper med en fast ränta om 9 procent fram till september 2019 och sedan med en fast ränta om 10,5 procent fram till återbetalningsdagen. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Not 21 Transaktioner med närstående.

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor. Inga närståenderelationer finns per balansdagen

Not 22 Händelser efter balansdagen

I mars 2019, instruerade Bolaget agenten för Bolagets säkerställda obligationslån, att inleda skriftligt förfarande med syfte att möjliggöra för bolaget att kapitalisera räntebetalningen den 21 mars 2019.

Bolaget offentliggjorde den 19 mars 2019 att det skriftliga förfarandet var avslutat och att mer än 3/4 av de röstberättigade rösterna röstade för att godkänna förslaget. Det skriftliga förfarandet har därmed godkänts och räntebetalningen 2019-03-21 skjuts upp.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Moderbolagets resultaträkning (TSEK)	**Not**	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-188	0
Personalkostnader	3	0	0
Rörelseresultat		**-188**	**0**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 218	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 962	0
Resultat efter finansiella poster		**68**	**0**
Bokslutsdispositioner		-63	0
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**5**	**0**

Årets resultat överensstämmer med Totalresultatet.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Kommentarer till moderbolagets rapport över totalresultatet

Övriga externa kostnader
Moderbolagets övriga externa kostnader 2018 (2017) uppgick till -188 TSEK (0 TSEK).

Rörelseresultat
Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -188 TSEK (0 TSEK), en negativ avvikelse med - 188 TSEK.

Finansiellt netto
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 5 TSEK (0 TSEK).

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Moderbolagets Balansräkning (TSEK)	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	172 253	148 650
Fordringar hos koncernföretag	5	108 218	0
		280 471	**148 650**
Summa anläggningstillgångar		**280 471**	**148 650**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276	0
		276	**0**
Kassa och bank		**4**	**41**
Summa omsättningstillgångar		**280**	**41**
SUMMA TILLGÅNGAR		**280 750**	**148 691**

Moderbolagets Balansräkning (TSEK)	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	8		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	50
		500	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		149	1
Årets resultat		5	0
		154	**1**
Summa eget kapital		**654**	**51**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		97 833	0
		97 833	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7	380	0
Skulder till koncernföretag	7	179 357	148 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	2 525	0
		182 262	**148 640**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**280 750**	**148 691**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Kommentarer till moderbolagets rapport över finansiell ställning

Finansiella anläggningstillgångar
Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av finansiella anläggningstillgångar med 280 470 TSEK (149 650 TSEK).

Omsättningstillgångar
Bolagets likvida medel uppgick till 4 TSEK (40 TSEK).

Eget kapital
Per 31 december 2018 uppgick det egna kapitalet till 654 TSEK (51 TSEK). Bolaget har under året gjort en nyemission och ökat aktiekapitalet med 450 TSEK till 500 TSEK.

Skulder
Av skulderna vid periodens slut utgjordes de största posterna av kortfristiga skulder med 182 261 TSEK (148 640).

Skulder
Moderbolagets kortfristiga skulder uppgick till 182 261 TSEK (148 640 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 33 621 TSEK.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Moderbolagets förändring av eget kapital (TSEK)

	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2017	**50**	**0**	**1**	**51**
Periodens resultat				
Utgående eget kapital per 31 december 2017	**50**	**0**	**1**	**51**
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	**50**	**0**	**1**	**51**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	450			450
Erhållna aktieägartillskott			149	149
Årets resultat			5	5
Utgående eget kapital per 31 december 2018	500	0	155	655

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Moderbolagets kassaflödesanalys (TSEK)	**Not**	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Resultat före skatt		5	0
		5	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**5**	**0**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-275	0
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		33 771	21 601
Summa förändring i rörelsekapitalet		**33 496**	**21 601**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**33 501**	**21 601**
Investeringsverksamheten			
Nettoutlåning till dotterbolag		-131 820	-21 601
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring av långfristiga fordringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-131 820**	**-21 601**
Finansieringsverksamheten			
Lån, nettoförändring		97 833	0
Nyemission		450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**98 283**	**0**
Årets kassaflöde		**-36**	**0**
Likvida medel vid årets början		40	40
Likvida medel vid årets slut		**4**	**40**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderföretaget tillämpar följaktligen de principer som presenteras i koncernredovisningens not 2, med de undantag som anges nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 1.1 Uppställningsformer
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär viss skillnader jämfört med koncernredovisningen, exempelvis specificeras balansräkningens poster mer och delposter benämns olika i eget kapital.

Not 1.2 Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter i den utsträckning de härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag, se not 5.

Not 1.3 Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget tillämpar RFR2, från Rådet för finansiell rapportering. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av värdet på aktier och andelar. En bedömning görs därefter av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 1.4 Uppskjuten inkomstskatt
Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid i en juridisk person den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Not 2 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2018	2017
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	0%	0%

Not 3 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Någon lön eller andra ersättningar har inte utbetalats. Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser. Det finns heller inga avtal om avgångsvederlag eller liknande.

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 650	127 038
Lämnade aktieägartillskott	23 602	21 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**172 252**	**148 650**
Utgående planenligt restvärde	**172 252**	**148 650**

	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde
Direkt ägda företag			
Comodo Real Estate AB	1 250	100%	84 776
Prime Living Spånga AB	4 000	100%	87 476
			172 252

Företags namn	Org. Nr	Säte	Just. eget kapital	Varav årets resultat
Comodo Real Estate AB	556119-7095	Stockholm	150	-11 085
Prime Living Spånga AB	556411-2695	Stockholm	401	-12 852

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Utlåning inklusive kapitaliserad ränta	108 218	0
Vid årets slut	**108 218**	**0**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	97 833	0
Summa	**97 833**	**0**
Summa total upplåning	**97 833**	**0**

Not 7 Leverantörsskulder och andra skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	380	0
Skulder till koncernföretag	179 357	148 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 525	0
Summa	**182 262**	**148 640**

	2018-12-31	2017-12-31
Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 525	0
Summa	**2 525**	**0**

Prime Living Campus Stockholm (publ)
559006-7210

Not 8 Eget kapital

Aktieslag:	Antal aktier	Aktie-kapital SEK	Antal röster per aktie	Summa antal röster
Stam	500 000	500 000	1	500 000
Summa	**500 000**	**500 000**		**500 000**

Not 9 Eventualförpliktelser

Borgen för dotterföretag	320 281	315 471
Summa	**320 281**	**315 471**

Not 10 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	149 417
Årets resultat	4 739
	154 156
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att	
i ny räkning balanseras	154 156
	154 156

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 april 2019

Lars Wikström	Mikael Wandt	Jonas Andersson
Verkställande direktör	Ordförande	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Prime Living Campus Stockholm AB (publ), org.nr 559006-7210

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Prime Living Campus Stockholm AB (publ) för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Våra uttalanden omfattar inte den av bolaget upprättade bolagsstyrningsrapporten som har lämnats som separat rapport i enlighet med årsredovisningslagens 6 kap 8§.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen under rubriken Fortsatt drift och framtidsutsikter i årsredovisningen och koncernredovisningen av vilken det framgår att bolaget i dagsläget är beroende av finansiering av moderbolaget Prime Living AB (publ). Styrelsen och företagsledningen arbetar med åtgärder för att förbättra likviditeten för hela koncernen. Det finns emellertid inga garantier för att nämnda åtgärder kommer lyckas. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Utöver de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift* har vi fastställt att de förhållanden vi beskriver nedan är de särskilt betydelsefulla områden som vi ska kommunicera i denna rapport.

Särskilt betydelsefullt område	***Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området***
Värdering av förvaltningsfastigheter För information om företagets redovisning och värdering av förvaltningsfastigheter i koncernbalansräkningen hänvisas till beskrivningen av Prime Living Campus Stockholm koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2.8, not 3 och not 4 samt redovisat värde av förvaltningsfastigheter not 10. Värdering av fastigheter utgör för Prime Living Campus Stockholm ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens fastigheter och omvärderingen av dessa utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkningen. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antagande om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftsnetto. Värdet av koncernens förvaltningsfastigheter redovisas per 2018-12-31 till 694 MSEK. Koncernen redovisar i resultaträkningen -132 MSEK före uppskjuten skatt i negativ värdeförändring för räkenskapsåret Företagsledningen anlitar Newsec att utföra oberoende värderingar av samtliga underliggande byggrätter och färdigställda fastigheter. Aktiverade utgifter i pågående nyanläggningar värderas internt inom koncernen. Prime Living Campus Stockholms ledning går därefter igenom och utmanar samtliga värderingar för att sedan fastställa de redovisade fastighetsvärdena.	Vi har utvärderat den använda värderingsmodellen samt inhämtat och granskat upprättade värderingsrapporter avseende indata och matematiska beräkningar. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering. Vi har vidare utvärderat de externa värderarnas oberoende, kompetens och erfarenhet samt följt upp och analyserat stora förändringar i aktuella värderingar mot tidigare perioder. För ett urval av fastigheterna har vi rimlighetsbedömt använda indata som avkastningskrav, uthyrningsgrad och övrig indata. Modellen för värdering av verkliga värden av koncernens förvaltningsfastigheter inkluderar antaganden och prognoser. Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antagandena anses ligga inom rimligt intervall.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Prime Living Campus Stockholm AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, SE-113 97 Stockholm, utsågs till Prime Living Campus Stockholm AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2013.

Stockholm den 26 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor