



# Delårsrapport januari - mars 2019

## Perioden januari - mars 2019

- Koncernens intäkter uppgick till 13,9 MSEK (14,0).
- Rörelseresultatet uppgick till -19,2 MSEK (13,2).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 0,0 MSEK (20,9).
- Resultatet före skatt blev -30,0 MSEK (2,0), varav reserver för kostnader gällande planerat underhåll ingår med 16 MSEK.



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

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

| Nyckeltal                                                | Jan-mar 2019 | Jan-mar 2018 | Helår 2018 |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital, SEK   | 2,4          | 45,2         | 4,6        |
| Eget kapital per stamaktie, SEK                          | 11,3         | 54,0         | 13,4       |
| Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %   | neg.         | 11           | neg.       |
| Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr        | -3,0         | 1,2          | 0,4        |
| Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK            | 63,2         | 73,8         | 73,8       |
| Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK                   | 35,5         | 59,6         | 43,8       |
| Soliditet, %                                             | 9            | 33           | 10         |
| EPRA NAV                                                 | 15,0         | 63,1         | 17,1       |
| Antal lägenheter                                         | 1 038        | 1 178        | 1 178      |
| Uthyrningsbar boyta                                      | 26 171       | 26 788       | 29 335     |
| Uthyrningsgrad, %                                        | 90           | 88           | 91         |
| Resultat per stamaktie, SEK                              | -2,1         | 0,0          | -39,8      |
| Överskottsgrad, %                                        | 58           | 67           | 70         |
| Justerad överskottsgrad, %                               | 63           | 69           | 77         |
| Antal anställda vid periodens utgång <sup>1)</sup>       | 15           | 22           | 19         |
| Antal heltidstjänster vid periodens utgång <sup>1)</sup> | 14,8         | 21,8         | 18,8       |

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

# Väsentliga händelser under första kvartalet 2019

- Lars Wikström utsågs till ny VD och koncernchef för Prime Living AB (publ). Han hade dessförinnan, också efter periodens slut, utsetts till CFO i bolaget. Lars Wikström tillträdde rollen som VD och koncernchef den 28 mars 2019 och behåller parallellt rollen som CFO. Lars har mångårig erfarenhet från fastighet- och byggbranschen och kommer närmast från egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomisk och finansiell rådgivning.
- Peter Gustafson, styrelseordförande i Prime Living AB (publ) valde att lämna styrelsen. Till ny styrelseordförande har styrelsen valt Tobias Lennér.
- Prime Living ingick avtal med ett konsortium bestående av direkta eller indirekta aktieägare gällande lån om cirka 39,3 MSEK Prime Living AB.
- Det skriftliga förandet rörande Prime Living Campus Stockholm AB:s säkerställda obligationslån godkändes och innebär att ränteutbetalningen den 2019-03-21 sköts upp och kapitaliserades till nästkommande räntebetalning som är den 2019-09-21. Beslutet underlättar för Prime Living att fortsätta arbetet med att säkerställa den långsiktiga finansieringen vilket är en förutsättning för att fortsätta utvecklingen av fastighetsprojekten i Spånga och på Irland.
- Prime Living Campus Stockholm AB (publ) instruerade agenten för Bolagets säkerställda obligationslån med ISIN SE0010985218 att inleda ett skriftligt förfarande med syfte att möjliggöra för bolaget att kapitalisera den uppskjutna räntebetalningen.
- Under januari 2019 slutfördes en översyn av Prime Livings underleverantörer. Som ett resultat av detta avslutades affärsrelationen med ett antal underleverantörer, vilket gör det möjligt att återuppta arbetet i Spånga-projektet.
- Prime Living slutförde under januari två avyttringar, dels den tidigare annonserade försäljningen av fastigheten Karlstad Kornetten 2 till Verna Söderort AB för 70 MSEK och dels ett projekt i Täby, Roslags-Näsby till en extern samarbetspartner mot en ersättning på 2,5 MSEK. I samband med försäljningen slutamorterades lån till Swedbank om 48,4 MSEK. Sammantaget gav dessa affärer ett likviditetstillskott om ca 20 MSEK.
- En justering av bolagets icke säkerställda obligationslån godkändes. Justeringen innebär en ändring av obligationsvillkoren som därmed tillåter bolaget att ta upp kortfristig lånefinansiering och under en begränsad period avstå från att rapportera kovenanter samt skjuta upp räntebetalningar.
- Prime Livings dotterbolag Prime Living Beryllgatan AB träffade en förlikning med Collector Bank AB. Enligt denna ska Prime Living betala 3 300 000 kr till Collector. Betalning sker genom sex månatliga avbetalningar om 550 000 kr med början den 15 februari 2019.
- Under januari 2019 inledde Prime Living en översyn av organisationen för att reducera kostnader och effektivisera organisationen. Som ett led i detta beslutade Prime Living bland annat att reducera personalstyrkan och att ställa om till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.
- Lunds Universitet har den 18 januari 2019 sagt upp hyresavtalet med Prime Living Lund. Prime Living är av uppfattningen att uppsägningen är ogiltig och en dialog om förutsättningarna för framtida förhyrning pågår.
- En oberoende granskning av miljöaspekterna avseende Spånga av Golder AB visade inga negativa miljöavvikelser.
- Prime Living har lämnat in bygglovshandlingar för Sandyford Irland.
- Styrelsen i Prime Living beslutade att tillsvidare ställa in utdelningen den 15 april 2019 avseende preferensaktien serie B.

## Händelser efter perioden

- Prime Living erhöll bygglov för att bygga ett studentboende om totalt 25 459 kvadratmeter och 818 bäddar på sin fastighet i Sandyford, Dublin på Irland.
- Styrelsen föreslår bolagsstämman bemyndigande att besluta om nyemissioner om upp till ett sammanlagt belopp om högst 400 MSEK. Syftet med beslutet är att möjliggöra för Prime Living att anskaffa kapital för att färdigställa bolagets fastighetsutvecklingsprojekt i Spånga samt Dublin, Irland.
- Mark och Miljööverdomstolen upphävde Byggnadsnämndens i Göteborg Stads tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.



## VD har ordet

*Sedan jag kom till bolaget i början av 2019 har ett målmedvetet arbete bedrivits för att säkra bolagets långsiktiga finansiering, säkra värdet på bolagets tillgångar, trimma organisationen och skapa förutsättningar för att komma vidare med utvecklingen av våra fastighetsprojekt. Viktiga steg har tagits och vi fortsätter att arbeta mot dessa mål med full kraft.*



Första kvartalet var fortsatt utmanande för Prime Living. Sedan jag kom till bolaget har kraftfulla åtgärder vidtagits för att säkerställa att bolagets affärsmöjligheter ska kunna tas tillvara på bästa sätt. En viktig milstolpe nåddes efter periodens slut då vi erhöll bygglov för vårt projekt i Sandyford. I och med det går det att bygga betydligt större än vad det tidigare bygglov medgav. Projektet har stor potential och det är mycket glädjande att värdet nu tydliggörs när projektet blir byggbart.

I det sammanhanget vill jag påminna om en av Prime Livings unika styrkor. Vårt banbrytande produktionssätt kan fortfarande erbjuda låga byggkostnader, trots tidigare erfarenheter med kvalitets- och kostnadsproblem kopplade till vissa underleverantörer och egen oförmåga. Vi vet hur vi ska dra fördel av prefabricering av bostäder i fabrik och vi har metoder för montering och anslutningar på byggsplatsen som kortar byggtider och minimerar fel i produktionen.

Vi har under perioden också gjort en genomgripande översyn av organisationen, för att effektivisera och minska kostnader. Personalstyrkan har reducerats och istället har vi valt att satsa på extern förvaltning i Malmö och Göteborg. Denna förändring gör det möjligt för oss att hålla en hög ambitionsnivå och kvalitet gentemot våra hyresgäster, men utan de fasta kostnader som en egen förvaltning innebär och med lägre kostnader totalt sett.

Prime Livings långsiktiga överlevnad förutsätter att vi förbättrar vår förmåga att fokusera på våra hyresgäster och kunder. Vi arbetar efter en långsiktig plan för att vidta förbättringar för hyresgästerna, till att börja med för att säkerställa kvalitet och säkerhet i samtliga

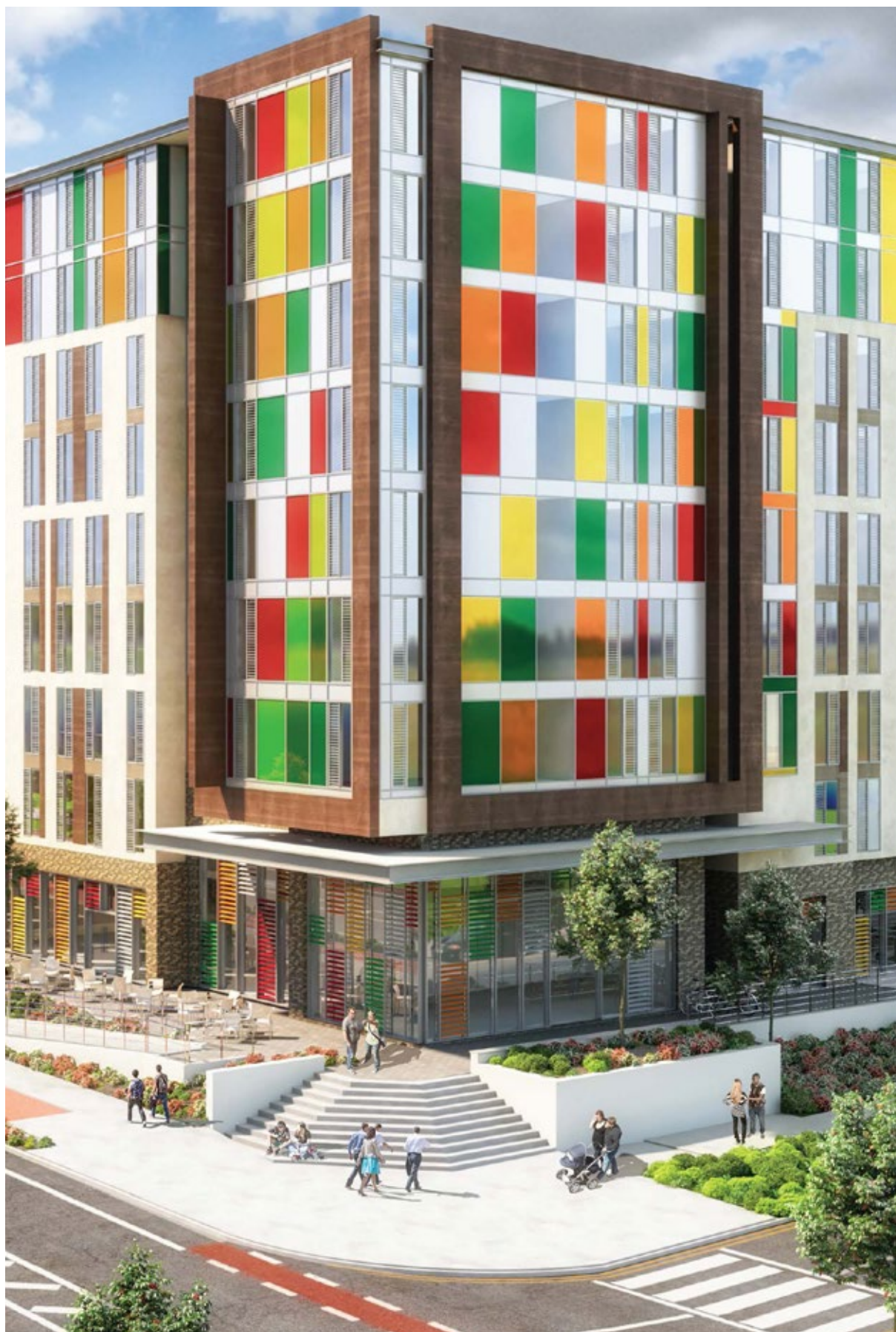
förvaltningsfastigheter och byggprojekt. Under perioden har miljö- och byggtekniska besiktningar genomförts och felaktigheter har rättats till. Arbetet fortsätter med nya åtgärder och har hög prioritet.

Kvartalet har förstås också präglats starkt av vårt arbete för att säkerställa en robust och långsiktig finansiering av verksamheten. Listan med vidtagna åtgärder är lång, men till de viktigaste mer kortsiktiga åtgärderna hör förstås det räntemoratorium som träffades med obligationsinnehavare och det låneavtal som träffades med ett konsortium av aktieägare. Dessa åtgärder har skapat ett andrum som gör att vi har förutsättningar att få långsiktiga lösningar på plats.

Som jag nyligen skrev i årsredovisningen förs konstruktiva diskussioner om finansiella strukturåtgärder med aktieägare, obligationsinnehavare och kreditgivare. Ett förslag om att ändra bolagsordningen för att skapa utrymme för nyemission i bolaget har nu presenterats inför kommande årsstämma. Mot bakgrund av genomförda och pågående åtgärder arbetar vi för att kunna genomföra den planerade utvecklingen av våra fastighetsprojekt och därmed ta bolaget till en position med positiva kassaflöden. Jag är därför fortsatt optimistisk om att vi ska kunna nå en överenskommelse som tryggar en långsiktigt hållbar finansiering. Jag måste dock understryka att dessa diskussioner måste falla väl ut för att fortsatt drift av verksamheten ska kunna ske.

Solna den 22 maj 2019

Lars Wikström  
VD och koncernchef



# Kommentarer till perioden januari - mars 2019

## NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 13,9 MSEK (14,0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter.

## RÖRELSEKOSTNADER

Produktionskostnaderna uppgick till 1,1 MSEK (7 018) och avser kostnader för uppsägningslöner inom Entreprenadnaden. Föregående års kostnader avser ökade kostnader utöver avtal i perioden.

Fastighetskostnaderna uppgick till 5,9 MSEK (4,7), en ökning med 1,2 MSEK. Kostnader för reparation och underhåll ingår med totalt, 0,6 MSEK.

Övriga externa kostnader uppgick till 21,3 MSEK (5,2) en ökning med 16,1 MSEK. I periodens utfall ingår reservering av planerade kostnader för reparation och underhåll av fastigheterna i Lund och Oxie, med 16 MSEK. Erhållen ersättning avseende överlåtelse av projektet Roslags-Näsby i Täby om 2,5 MSEK såsom kompensation för nedlagda kostnader, har reducerat externa kostnader med motsvarande belopp. Vidare kan avvikelserna förklaras med ökade kostnader för konsultarvoden under kvartalet hänförliga till inhyrd CFO och HR-chef. I och med avslut av avtal för tidigare inhyrda konsulter, uppskattas konsultkostnaderna minska med cirka 0,4 MSEK per månad.

Personalkostnaderna uppgick till 3,8 MSEK (4,4), en minskning med 0,6 MSEK. Under perioden ingår kostnader av engångskaraktär i form av uppsägningslöner för personal med 0,7 MSEK. Från och med kvartal 2 uppgår antalet anställda totalt i koncernen till 12 stycken, motsvarande antalet i moderbolaget.

## ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 0 MSEK (20,9), en förändring med -20,9 MSEK. Avvikelsen hänför sig till att under motsvarande period föregående år gjordes den första delen av den successiva vinstavräkningen för Spånga Ferdinand 14, etapp 2-4 under. Detta justerades sedan under tredje kvartalet 2018.

## RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -19,2 MSEK (13,2), en negativ avvikelse med -32,4 MSEK. Den negativa förändringen förklaras i huvudsak av reserveringar för kostnader gällande planerat underhåll, totalt 16 MSEK.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 3,7 MSEK (3,7) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 14,2 MSEK (14,9).

## SKATT

Redovisad skatt om 1,9 MSEK (1,6) avser i sin helhet förändring uppskjuten skatt.

## PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -31,5 MSEK (0,4). Av periodens resultat utgör 0,2 MSEK (23,3) innehav utan bestämmande inflytande.

## KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -21,8 MSEK (-51,5). Projektinvesteringar uppgick till -12,8 (-17,3) MSEK.

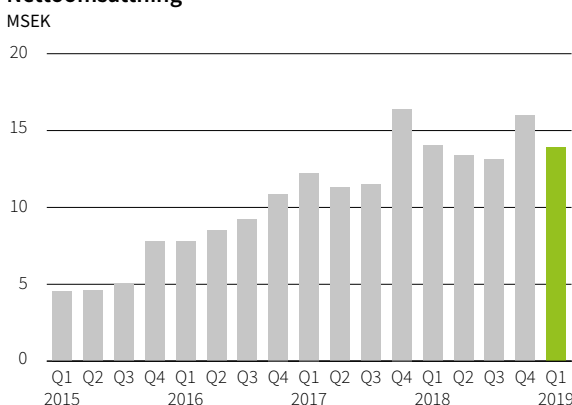
## MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -7,6 MSEK (-8,7). Periodens resultat uppgick till -14,1 MSEK (-12,8).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -7,0 MSEK (-24,8).

Per den 31 mars 2019 hade Bolaget 12 anställda, motsvarande 11,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

## Nettoomsättning





# Vision, affärsidé och strategi

## Vision

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

## Affärsidé

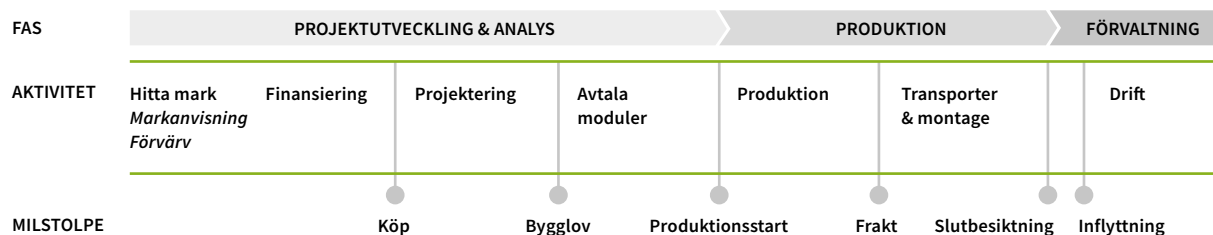
Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga produktionskostnader och kort produktionstid.

## Strategi

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



### Från byggrätt till nyckelfärdig bostad



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

# Marknad

## SVERIGE

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

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

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

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

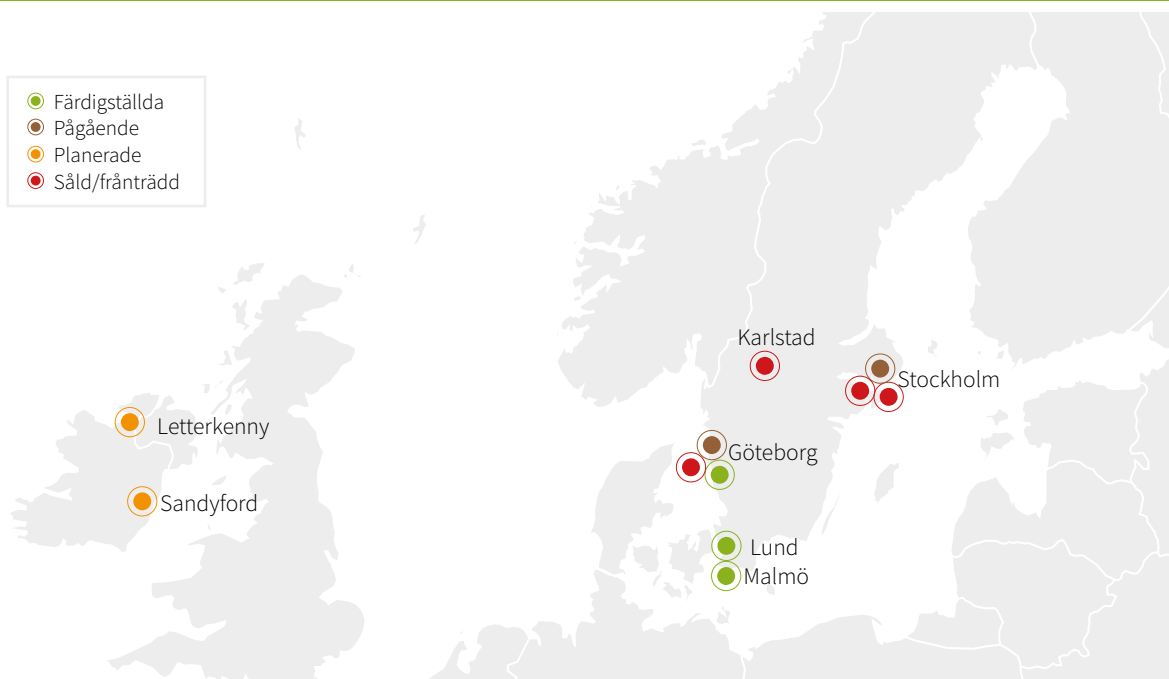
15 000 lägenheter. Utöver detta har lokala initiativ som GBG7000+ samt Sthlm6000 hjälpt att binda samman lärosäten, byggaktörer och fastighetskontor och detta haft en positiv effekt på nyproduktionsnivåerna under de senaste åren, enligt Studentföretagens *"Lägesrapport: Nyproduktion 2017"*.

## STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

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

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

### Prime Livings marknader och projekt





# Fastighetsportföljen

| Segment                               | Kommun    | Fastighet                   | Påbörjat | Färdigt   | Antal lägenheter | BOA           | LOA        | Ägd | Arrende | Markanv. | Temporärt bygglov |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------------|----------|-----------|------------------|---------------|------------|-----|---------|----------|-------------------|
| <b>Förvaltningsfastigheter</b>        |           |                             |          |           |                  |               |            |     |         |          |                   |
| Öresundsregionen                      | Lund      | Studentkåren 4              | 2012     | 2013      | 200              | 4 400         |            |     | •       |          | •                 |
| Öresundsregionen                      | Malmö     | Träpanelen 6                | 2013     | 2014      | 84               | 1 944         |            | •   |         |          |                   |
| Öresundsregionen                      | Malmö     | Träpanelen 8                | 2014     | 2015      | 128              | 3 584         |            | •   |         |          |                   |
| Öresundsregionen                      | Malmö     | Träpanelen 1                | 2015     | 2017      | 336              | 8 736         | 95         | •   |         |          |                   |
| Göteborg                              | Göteborg  | Tynnered 761:733            | 2015     | 2016      | 208              | 4 960         |            |     | •       |          | •                 |
| Stockholm                             | Stockholm | Ferdinand 8                 | 2017     | 2018      | 82               | 2 547         |            | •   |         |          |                   |
| <b>Totalt förvaltningsfastigheter</b> |           |                             |          |           | <b>1 038</b>     | <b>26 171</b> | <b>95</b>  |     |         |          |                   |
| <b>Pågående projekt</b>               |           |                             |          |           |                  |               |            |     |         |          |                   |
| Göteborg                              | Göteborg  | Rambergsskolan 68:1&733:401 | 2015     | 2018-2021 | 410              | 9 884         |            |     | •       |          | •                 |
| Stockholm                             | Stockholm | Ferdinand 8,10,14           | 2015     | 2018-2021 | 1 054            | 28 248        | 350        | •   |         |          |                   |
| <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>  |            |     |         |          |                   |

| Segment                      | Kommun      | Fastighet | Påbörjat | Färdigt | BTA byggrätt  | Ägd | Arrende | Markanv. | Temporärt bygglov |
|------------------------------|-------------|-----------|----------|---------|---------------|-----|---------|----------|-------------------|
| <b>Planerade projekt</b>     |             |           |          |         |               |     |         |          |                   |
| Irland                       | Letterkenny |           | -        | t.b.d.  | 3 287         | •   |         |          |                   |
| Irland                       | Sandyford   |           | 2018     | 2021    | 25 459        | •   |         |          |                   |
| <b>Totalt, byggrätter</b>    |             |           |          |         | <b>28 746</b> |     |         |          |                   |
| <b>Sålda projekt</b>         |             |           |          |         |               |     |         |          |                   |
| Stockholm <sup>1)</sup>      | Täby        |           | 2020     | 2021    | 6 732         | •   |         |          |                   |
| <b>Totalt, sålda projekt</b> |             |           |          |         | <b>6 732</b>  |     |         |          |                   |

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



# Färdigställda fastigheter under förvaltning

## Lund Studentkåren 4

- Färdigställt 2013
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
  - 200 lägenheter 1 ROK, 22 m<sup>2</sup> boyta
  - Bästa läge i Lund vid Ideon



## Malmö Träpanelen 6

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



## Malmö Träpanelen 8

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



## Malmö

### Träpanelen 1

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



## Göteborg

### Tynnered 761:733

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



## Stockholm

### Ferdinand 8

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





# Pågående projekt

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

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

## Göteborg Rambergsstaden 68:1, 733:401

- Planerat uppförande 2018-2021
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
  - 410 lägenheter om 1 ROK, 22 m<sup>2</sup> eller 2 ROK 34 m<sup>2</sup> boyta
- Beläget vid Ramberget på Hisingen
- 40 lägenheter är under uppförande
- Mark- och miljödomstolen har fastställt Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov. Det har nu överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt som har beviljat prövningstillstånd.
- Mark och Miljööverdomstolen har upphävt Byggnadsnämndens i Göteborg Stads tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.



## Stockholm Ferdinand 14/15

- Planerat uppförande 2019-2022
  - Egen mark
  - Cirka 845 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
  - Byggs med etappvis inflyttning
    - 1 ROK, 21-34 m<sup>2</sup>
- Under perioden har mindre arbeten utförts.
- Upphandling av nya underleverantörer för att slutföra färdigställandet pågår med planerad byggstart under andra halvåret 2019.



# Planerade projekt

## Irland • Letterkenny

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



## Irland • Sandyford

- Planerat färdigställande 2019-2021
- Egen mark
- Bygglov erhöles i maj
- 25 459 m<sup>2</sup> BTA byggrätt
- Beläget i Sandyford Dublin, cirka 15 minuter från närmaste universitet



# Finansiering

## EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 mars 2019 till 166,1 MSEK (796,6) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 24,4 MSEK (23,3). Soliditeten uppgick till 9 procent (33). Balansomslutningen uppgick till 1 886,9 MSEK (2 446,5). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 38,3 MSEK (106,8).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 1 397,8 MSEK (1 371,6). I detta ingår tre obligationslån om totalt 891,0 MSEK (882,0):

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

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

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

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

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

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 14,2 MSEK (14,9). Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

## KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 476,2 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 376,3 MSEK. Vidare ingår fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 320,2 MSEK. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 2,3 år. Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 60 procent. Koncernens belåningsgrad på pågående projekt uppgick till cirka 54 procent.

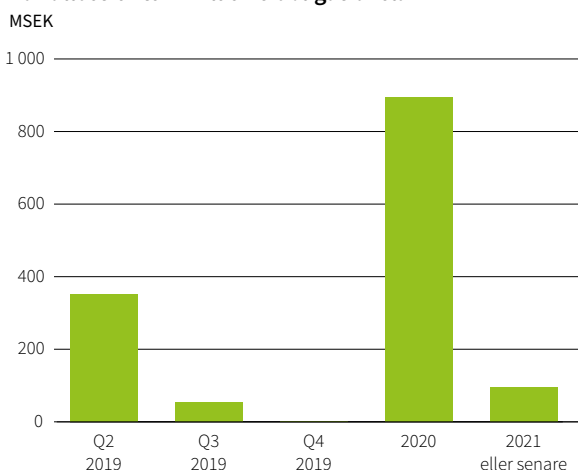
## FINANSIERING

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.

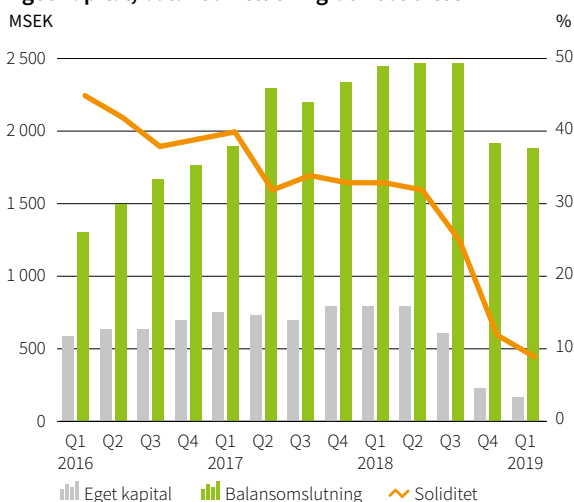
I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar med större aktieägare, obligationsinvestorer och kreditgivare. Prime Living har ingått ett låneavtal med ett konsortium bestående av direkta eller indirekta aktieägare gällande lånefinansiering till ett belopp om 39,3 MSEK. Låneavtalet är utformat som ett enkelt skuldebrev där lånebeloppet ställts ut med så kallad "Original Issue Discount" om 25 procent vilket innebär att Prime Living i slutet av mars erhöll en likvid om 29,5 MSEK.

Efter periodens slut har Styrelsen föreslagit att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om nyemissioner om upp till ett sammanlagt belopp om 400 MSEK. Vidare genomförs en översyn av koncernens tillgångsportfölj i syfte att genomföra ytterligare avyttringar och därmed reducera kapitalbindning och frigöra likviditet. Framtida projekt kommer inte att påbörjas innan de är fullt finansierade.

## Förfallostruktur inklusive obligationslån



## Eget kapital, balansomslutning och soliditet





# Aktien och ägarna

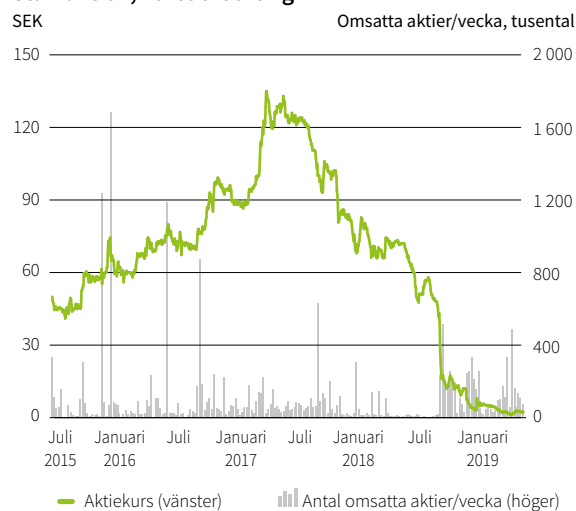
Sedan den 8 juni 2015 respektive den 15 december 2014 är bolagets preferens- och stamaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolagets stamaktier handlas under kortnamnet PRIME och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet PRIME PREF B. Årsmötet 2018 beslutade om en vinstutdelning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

Stämman beslutade även om indragning av samtliga preferensaktier av serie C, totalt 100 st till ett belopp per aktie om 38 kronor, totalt 3 800 kronor. Inlösen av de 14 sista kvarvarande aktierna genomfördes under tredje kvartalet 2018.

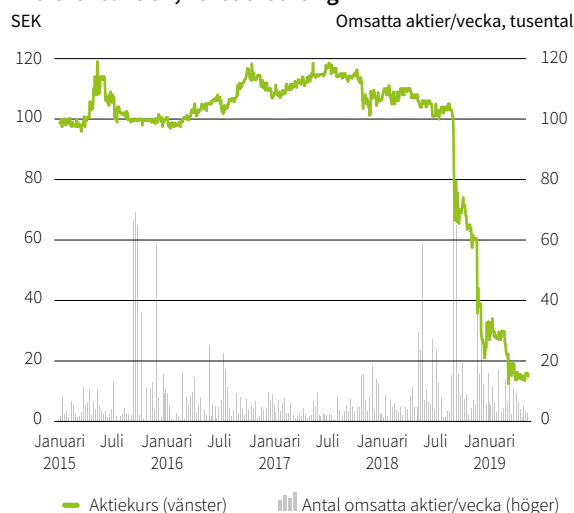
Styrelsen beslutade den 28 november och 20 februari att tillsvidare ställa in den tredje och fjärde av tidigare beslutade fyra utdelningar med tänkt utbetalningsdag 15/1 2019 respektive 15 april 2019.

| Prime Living, största ägarna per den 31 mars 2019 | Antal aktier      |                  | Andel      |            |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------|------------|
|                                                   | Stamaktier        | Pref B           | Innehav, % | Röster, %  |
| Amun Holding AB                                   | 3 498 000         |                  | 21,8       | 23,5       |
| Avanza Pension                                    | 1 402 312         | 215 867          | 10,1       | 9,6        |
| Scan Scaff AB                                     | 935 323           |                  | 5,8        | 6,3        |
| UMR Invest AB                                     | 738 729           |                  | 4,6        | 5,0        |
| Burman Invest Aktiebolag                          | 700 200           | 11 000           | 4,4        | 4,7        |
| SEB Fonder                                        | 580 000           |                  | 3,6        | 3,9        |
| Humle Fonder                                      | 482 497           |                  | 3,0        | 3,2        |
| Fredrik Österberg                                 | 350 000           |                  | 2,2        | 2,4        |
| JRS Asset Management AB                           | 298 865           | 36 363           | 2,1        | 2,0        |
| Navare Invest AB                                  | 200 000           | 100 000          | 1,9        | 1,4        |
| Nordnet Pensionsförsäkring                        | 263 525           | 34 862           | 1,9        | 1,8        |
| Östersjöstiftelsen                                | 210 060           |                  | 1,3        | 1,4        |
| Dick Bergqvist                                    | 197 480           |                  | 1,2        | 1,3        |
| Alotir AB                                         | 114 709           | 62 600           | 1,1        | 0,8        |
| Övriga                                            | 4 784 175         | 839 308          | 35,0       | 31,3       |
| <b>Summa</b>                                      | <b>14 755 875</b> | <b>1 300 000</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

## Stamaktien, kursutveckling



## Preferensaktien, kursutveckling



# Nyckeltal

| Resultaträkning i sammandrag, TSEK                                       | Jan-mar 2019 | Jan-mar 2018 | Helår 2018 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Finansiella</b>                                                       |              |              |            |
| Balansomslutning                                                         | 1 886,9      | 2 446,5      | 1 918,0    |
| Eget kapital, MSEK                                                       | 166,1        | 796,6        | 197,7      |
| Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader                   | neg.         | 11           | neg.       |
| Soliditet, %                                                             | 9            | 33           | 10         |
| EPRA NAV                                                                 | 15,0         | 63,1         | 17,1       |
| Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr                        | -3,0         | 1,2          | 0,4        |
| Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %                              | 60           | 62           | 61         |
| Belåningsgrad pågående projekt, %                                        | 54           | 34           | 49         |
| Belåningsgrad totalt koncernen, %                                        | 82           | 64           | 76         |
| Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %          | 5,5          | 5,0          | 5,3        |
| Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, % | 4,0          | 3,2          | 3,9        |
| <b>Fastighets- och projektrelaterade</b>                                 |              |              |            |
| Intäkter, MSEK                                                           | 13,9         | 14,0         | 56,6       |
| Driftnetto, MSEK                                                         | 8,0          | 9,3          | 39,6       |
| Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK                                  | 0,0          | 20,9         | -340,7     |
| Periodens resultat efter skatt, MSEK                                     | -31,5        | 0,4          | -587,4     |
| Överskottsgrad, %                                                        | 58           | 67           | 70         |
| Justerad överskottsgrad, %                                               | 63           | 69           | 77         |
| Marknadsvärde, MSEK                                                      | 1 713,3      | 2 157,3      | 1 770,8    |
| Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup>                                       | 26 171       | 26 788       | 29 335     |
| Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup> färdigställda fastigheter               | 31 791       | 34 685       | 30 748     |
| Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK                                    | 35,5         | 59,6         | 43,8       |
| Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK                             | 63,2         | 73,8         | 73,8       |
| Antal lägenheter                                                         | 1 038        | 1 178        | 1 178      |
| Uthyrningsgrad, % (90% exkl. Karlstad)                                   | 90           | 88           | 91         |
| <b>Aktierelaterade</b>                                                   |              |              |            |
| Eget kapital per stamaktie, SEK                                          | 11,3         | 54,0         | 13,4       |
| Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK                  | 2,4          | 45,2         | 4,6        |
| Resultat per stamaktie, SEK                                              | -2,1         | 0,0          | -39,8      |
| Totalt antal utestående stamaktier <sup>1)</sup>                         | 14 755 875   | 14 755 875   | 14 755 875 |
| Totalt antal utestående preferensaktier serie B <sup>1)</sup>            | 1 300 000    | 1 300 000    | 1 300 000  |
| Totalt antal utestående preferensaktier serie C <sup>2)</sup>            |              | 100          | -          |
| <b>Personalrelaterade</b>                                                |              |              |            |
| Antal anställda vid periodens utgång <sup>3)</sup>                       | 15           | 22           | 19         |
| Antal heltidstjänster vid periodens utgång <sup>3)</sup>                 | 14,8         | 21,8         | 18,8       |

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

<sup>2)</sup> Bolagsstämman beslutade den 15 maj 2018 om indragning av samtliga preferensaktier, serie C, om totalt 38 SEK per aktie. Samtliga aktier är inlösta per 2018-12-31.

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

# Övriga upplysningar

## Personal och organisation

Per den 31 mars 2019 har Koncernen 15 personer anställda, motsvarande 14,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

## ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har under perioden utgått till Sevenco AB med 1 769 TSEK avseende ersättning till bolagets inhyrda CFO och HR-chef. Hans Sandén är partner och styrelseordförande i Sevenco AB. Vidare har arvoden utbetalats till Tobias Lennér AB med 300 TSEK och till LWI Equity AB med 440 TSEK där Lars Wikström är bolagsman. Prime Livings övriga relationer med närstående framgår av Not 9 och 24 i Prime Livings årsredovisning för 2018.

## JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

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

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen har olika förfallotid vilket minskar ränteriskens omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 31 mars 2019 till 5,5 procent (5,0). Av räntebärande skulder på 1 397,8 MSEK (1 371,6) löper 0,4 MSEK (0,5) med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

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

Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för cirka 15 procent (20) av intäkterna under perioden januari-mars 2019, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

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

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 47 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 37 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 902 MSEK.

## Valutarisk

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

Prime Living har genom sina inköp av moduler en valutarisk mot framförallt den kinesiska valutan (CNY) men även en liten del mot den amerikanska dollarn avseende frakter. Cirka 40 procent av den totala produktionskostnaden upphandlas i CNY. En förstärkning av CNY med 1 procent innebär således att den totala kostnaden för en byggnation ökar med 0,4 procent. En försvagning av den svenska kronan skulle medföra att koncernens resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Investeringen i mark i Dublin har medfört en exponering mot euron. En försvagning av eurokursen mot den svenska kronan på 1 procent skulle innebära en värdeminskning på cirka 2,0 MSEK på fastigheten med en resultatpåverkan på cirka 1,4 MSEK efter avdrag för innehav utan bestämmande inflytande.



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

Prime Livings verksamhet omfattar förutom fastighetsförvaltning fastighetsutvecklingsprojekt i form av nybyggnationer. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Prime Living kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, erhålla och bibehålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor. Det finns en risk att upphandlade entreprenader, av skäl hänförliga till entreprenören, fördröjs eller inte kan fullföljas vilket i sin tur bland annat skulle kunna medföra ökade projekteringskostnader eller att Prime Livings hyresgäster riktat krav till följd av fel eller förseningar.

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

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

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

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

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

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

#### **Om First North**

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

#### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Prime Living följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Avtal inklusive tomträttsavtal som enligt IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Prime Livings tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Prime Living är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal som avser kontorslokaler och kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 31 mars 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 2 675 TSEK. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt. För en sammanfattning över koncernens tillämpade redovisningsprinciper enligt IFRS 16, se Prime Livings årsredovisning för 2018, sid 26. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i tusen svenska kronor, TSEK, om annat ej anges. Belopp inom

parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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

#### **REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK**

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 maj klockan 08:30 genom verkställande direktörens försorg.

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

# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Resultaträkning i sammandrag, TSEK                     | Jan-mar 2019   | Jan-mar 2018  | Helår 2018      |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                          | 13 869         | 14 034        | 56 582          |
| Fastighetskostnader                                    | -5 874         | -4 684        | -17 060         |
| <b>Driftsresultat</b>                                  | <b>7 995</b>   | <b>9 349</b>  | <b>39 522</b>   |
| Övriga rörelseintäkter                                 |                |               | 108             |
| Produktionskostnader                                   | -1 113         | -7 018        | -166 235        |
| Övriga externa kostnader                               | -21 298        | -5 181        | -27 916         |
| Personalkostnader                                      | -3 830         | -4 368        | -18 003         |
| Avskrivningar                                          | -989           | -533          | -2 457          |
| Resultat fastighetsförsäljning                         |                |               | -82 844         |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                | 46             | 20 940        | -340 692        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 | <b>-19 189</b> | <b>13 190</b> | <b>-598 518</b> |
| Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar |                |               |                 |
| Finansiella intäkter                                   | 3 745          | 3 706         | 14 690          |
| Finansiella kostnader                                  | -14 247        | -14 879       | -65 713         |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>-29 691</b> | <b>2 016</b>  | <b>-649 541</b> |
| Uppskjuten skatt                                       | -1 855         | -1 579        | 62 115          |
| <b>Resultat efter skatt</b>                            | <b>-31 546</b> | <b>437</b>    | <b>-587 426</b> |
| <b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>                             | <b>-31 546</b> | <b>437</b>    | <b>-587 426</b> |
| <i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>        |                |               |                 |
| Moderföretagets aktieägare                             | -31 761        | 23 770        | -588 070        |
| Minoritetsintresse                                     | 215            | -23 332       | 644             |
| <b>SUMMA PERIODENS RESULTAT</b>                        | <b>-31 546</b> | <b>437</b>    | <b>-587 426</b> |

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| TSEK                                                               | Not | 31 mar 2019      | 31 mar 2018      | 31 dec 2018      |
|--------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                  |     |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                       |     |                  |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar                                 |     | 8 476            | 9 619            | 8 762            |
| Förvaltningsfastigheter                                            |     | 1 713 323        | 2 157 342        | 1 770 817        |
| Nyttjanderättstillgångar                                           |     | 2 675            |                  |                  |
| Materiella anläggningstillgångar                                   |     | 7 949            | 7 061            | 8 287            |
| Finansiella anläggningstillgångar                                  |     | 32 462           | 22 906           | 27 538           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                 |     | <b>1 764 885</b> | <b>2 196 928</b> | <b>1 815 403</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                       |     |                  |                  |                  |
| Omsättningstillgångar                                              |     | 83 680           | 142 733          | 77 575           |
| Likvida medel                                                      |     | 38 319           | 106 797          | 25 061           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                 |     | <b>121 998</b>   | <b>249 531</b>   | <b>102 635</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                            |     | <b>1 886 883</b> | <b>2 446 458</b> | <b>1 918 038</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |     |                  |                  |                  |
| <b>Aktiekapital</b>                                                |     |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                                       |     | 803              | 803              | 803              |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         |     | 313 955          | 313 955          | 313 955          |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat                   |     | -173 006         | 458 504          | -141 245         |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |     | <b>141 752</b>   | <b>773 262</b>   | <b>173 513</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                |     | 24 383           | 23 332           | 24 168           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          |     | <b>166 135</b>   | <b>796 594</b>   | <b>197 681</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                        |     |                  |                  |                  |
| Räntebärande långfristiga skulder                                  | 1   | 99 912           | 115 908          | 102 139          |
| Obligationslån                                                     | 1   | 891 070          | 882 043          | 888 813          |
| Långfristig leasingskuld                                           |     | 1 406            |                  |                  |
| Uppskjutna skatteskulder                                           |     | 79 736           | 164 634          | 79 422           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |     | <b>1 072 124</b> | <b>1 162 585</b> | <b>1 070 374</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                        |     |                  |                  |                  |
| Kortfristig leasingskuld                                           |     | 1 269            |                  |                  |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                  |     | 406 782          | 373 644          | 424 053          |
| Övriga kortfristiga skulder                                        |     | 240 573          | 113 635          | 225 930          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |     | <b>648 624</b>   | <b>487 278</b>   | <b>649 983</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |     | <b>1 886 883</b> | <b>2 446 458</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 |                                     |                    |
| Ingående eget kapital per 2018-01-01      | 803                                      | 313 955                    | 457 875                                      | 23 524                              | 796 157            |
| Periodens resultat                        |                                          |                            | -588 070                                     | 644                                 | -587 426           |
| <b>Summa för perioden</b>                 |                                          |                            | <b>-588 070</b>                              | <b>644</b>                          | <b>-587 426</b>    |
| <b>Transaktioner med aktieägare:</b>      |                                          |                            |                                              |                                     |                    |
| Utdelning aktier pref B                   |                                          |                            | -11 050                                      |                                     | -11 050            |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b> |                                          |                            | <b>-11 050</b>                               |                                     | <b>-11 050</b>     |
| Utgående eget kapital per 2018-12-31      | 803                                      | 313 955                    | -141 245                                     | 24 168                              | 197 681            |
| Ingående eget kapital per 2018-01-01      | 803                                      | 313 955                    | -141 245                                     | 24 168                              | 197 681            |
| Periodens resultat                        |                                          |                            | -31 761                                      | 215                                 | -31 546            |
| <b>Summa totalresultat</b>                |                                          |                            | <b>-31 761</b>                               | <b>215</b>                          | <b>-31 546</b>     |
| Utgående eget kapital per 2019-03-31      | 803                                      | 313 955                    | -173 006                                     | 24 383                              | 166 135            |

# Koncernens rapport över kassaflöden

| TSEK                                                                                | Jan-mar 2019   | Jan-mar 2018   | Helår 2018      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Resultat före skatt                                                                 | -29 691        | 2 016          | -649 541        |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                                    | 989            | 533            | 2 457           |
| Realisationsresultat försäljning fastigheter                                        |                |                | 82 844          |
| Verkligt värdeförändring via resultaträkning                                        | -46            | -20 940        | 340 692         |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>-28 748</b> | <b>-18 391</b> | <b>-223 548</b> |
| Betald inkomstskatt                                                                 | -478           |                | -381            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-29 226</b> | <b>-18 391</b> | <b>-223 929</b> |
| Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar                               | -6 105         | -37 276        | 28 696          |
| Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder                                  | 13 580         | 4 199          | 111 912         |
| <b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>                                          | <b>7 475</b>   | <b>-33 077</b> | <b>140 608</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-21 751</b> | <b>-51 468</b> | <b>-83 321</b>  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -12 827        | -17 313        | -136 281        |
| Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar                             | -4 923         |                | -30 003         |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       | 21 600         |                | 61 189          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>3 850</b>   | <b>-17 313</b> | <b>-105 095</b> |
| Nyemission, efter emissionskostnader                                                |                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                        | 33 087         | 101 315        | 193 537         |
| Amortering lån                                                                      | -1 929         |                | -48 811         |
| Utbetald utdelning                                                                  |                | -2 769         | -8 281          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>31 158</b>  | <b>98 546</b>  | <b>136 445</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>13 257</b>  | <b>29 765</b>  | <b>-51 971</b>  |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 25 061         | 77 032         | 77 032          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>38 318</b>  | <b>106 797</b> | <b>25 061</b>   |

# Segmentsrapportering

| Januari-mars 2019                            | Stockholm      | Öresund        | Göteborg       | Övriga     | Irland/UK      | Koncernen        |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|------------------|
| Hysesintäkter                                | 1 809          | 8 323          | 3 163          | 574        |                | 13 869           |
| Fastighetskostnader                          | -444           | -4 275         | -942           | -213       |                | -5 874           |
| <b>Driftsresultat</b>                        | <b>1 365</b>   | <b>4 048</b>   | <b>2 221</b>   | <b>361</b> |                | <b>7 995</b>     |
| <b>Förvaltningsfastigheter bokfört värde</b> | <b>697 268</b> | <b>590 000</b> | <b>187 000</b> |            | <b>239 055</b> | <b>1 713 323</b> |

| Januari-mars 2018                            | Stockholm      | Öresund        | Göteborg       | Övriga        | Irland/UK | Koncernen        |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|-----------|------------------|
| Hysesintäkter, endast externa intäkter       | 237            | 5 519          | 4 785          | 1 692         |           | 12 233           |
| Fastighetskostnader                          | -243           | -1 891         | -1 189         | -431          |           | -3 754           |
| <b>Driftsresultat</b>                        | <b>-6</b>      | <b>3 628</b>   | <b>3 596</b>   | <b>1 261</b>  |           | <b>8 479</b>     |
| <b>Förvaltningsfastigheter bokfört värde</b> | <b>618 677</b> | <b>617 000</b> | <b>354 989</b> | <b>94 000</b> |           | <b>1 684 666</b> |

Skillnaden mellan driftsresultat 8,0 MSEK (9,3) och resultat före skatt -30,0 MSEK (2,0) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -26,2 MSEK (-16,6), avskrivningar -1,0 MSEK (-0,5), finansnetto -10,5 MSEK (-11,2) och värdeförändring 0 MSEK (20,9). I fastighetskostnaderna ingår även kostnader för planerat underhåll.

Prime Livings verksamhet fokuseras på etablering och drift av studentbostäder. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen ovan utgår från den interna rapporteringen till styrelsen.

# Moderbolagets rapport över totalresultat

| Moderbolagets resultaträkningar, TSEK          | Jan-mar 2019   | Jan-mar 2018   | Helår 2018      |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Rörelsens kostnader</b>                     |                |                |                 |
| Övriga externa kostnader                       | -3 709         | -4 523         | -21 376         |
| Personalkostnader                              | -3 558         | -3 859         | -16 974         |
| Avskrivningar                                  | -337           | -336           | -1 346          |
| <b>Rörelseresultat</b>                         | <b>-7 603</b>  | <b>-8 718</b>  | <b>-39 697</b>  |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b> |                |                |                 |
| Resultat från långfristiga värdepappersinnehav |                |                | -40 592         |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | 8 839          | 9 420          | 35 809          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | -14 536        | -13 513        | -54 782         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       | <b>-13 300</b> | <b>-12 811</b> | <b>-99 261</b>  |
| Bokslutsdispositioner                          | -811           |                | -129 555        |
| <b>Skatt på periodens resultat</b>             |                |                |                 |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                      | <b>-14 111</b> | <b>-12 811</b> | <b>-228 817</b> |

# Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

| TSEK                                  | 31 mar 2019    | 31 mar 2018      | 31 dec 2018    |
|---------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                |                  |                |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 8 476          | 9 619            | 8 762          |
| Materiella anläggningstillgångar      | 785            | 930              | 785            |
| Andelar i intresseföretag             | 11             | 11               | 11             |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 352 129        | 391 945          | 351 668        |
| Kortfristiga fordringar               | 521 129        | 656 817          | 533 389        |
| Kassa och bank                        | 28 171         | 2 187            | 4 147          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>910 701</b> | <b>1 061 509</b> | <b>898 761</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                |                  |                |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>18 149</b>  | <b>259 313</b>   | <b>32 259</b>  |
| Långfristiga skulder                  | 792 987        | 784 960          | 790 980        |
| Kortfristiga skulder                  | 99 565         | 17 235           | 75 522         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>910 701</b> | <b>1 061 509</b> | <b>898 761</b> |

# Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

| TSEK                                 | Aktiekapital | Överkurs-fond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|--------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Ingående eget kapital per 2018-01-01 | 803          | 313 299       | -41 976            | 272 125            |
| Periodens resultat                   |              |               | -228 817           | -228 817           |
| <i>Transaktioner med aktieägare:</i> |              |               |                    |                    |
| Utdelning aktier pref B              |              |               | -11 050            | -11 050            |
| Utgående eget kapital per 2018-12-31 | 803          | 313 299       | -281 843           | 32 259             |
| Ingående eget kapital per 2019-01-01 | 803          | 313 299       | -281 843           | 32 259             |
| Periodens resultat                   |              |               | -14 111            | -14 111            |
| Utgående eget kapital per 2019-03-31 | 803          | 313 299       | -295 953           | 18 149             |



# Moderbolagets rapport över kassaflöden

| TSEK                                                                                | Jan-mar 2019   | Jan-mar 2018   | Helår 2018      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                |                |                 |
| Resultat före skatt                                                                 | -14 110        | -12 811        | -228 817        |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                                    | 337            | 336            | 1 346           |
|                                                                                     | <b>-13 773</b> | <b>-12 475</b> | <b>-227 471</b> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-13 773</b> | <b>-12 475</b> | <b>-227 471</b> |
| Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar                                          | 12 260         | -5 588         | 117 841         |
| Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder                                             | -5 457         | -6 742         | 46 006          |
| <b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>                                          | <b>6 803</b>   | <b>-12 330</b> | <b>163 847</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-6 970</b>  | <b>-24 805</b> | <b>-63 624</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                |                |                 |
| Förvärv immateriella anläggningstillgångar                                          |                |                | -7              |
| Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar                                        | -513           | 6 218          | 46 496          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-513</b>    | <b>6 218</b>   | <b>46 489</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                |                |                 |
| Upptagna lån                                                                        | 31 507         | 2 007          | 8 027           |
| Utbetald utdelning                                                                  |                | -2 769         | -8 281          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>31 507</b>  | <b>-762</b>    | <b>-254</b>     |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>24 024</b>  | <b>-19 349</b> | <b>-17 389</b>  |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 4 147          | 21 536         | 21 536          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>28 171</b>  | <b>2 187</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 mar 2019     | 31 mar 2018    | 31 dec 2018    | 31 mar 2019    | 31 mar 2018      | 31 dec 2018      |
| Räntebärande långfristiga skulder | 99 912          | 115 908        | 102 139        | 99 912         | 115 908          | 102 139          |
| Obligationslån långfristigt       | 891 070         | 882 043        | 888 813        | 900 000        | 900 000          | 900 000          |
| <b>Summa finansiella skulder</b>  | <b>990 982</b>  | <b>997 951</b> | <b>990 952</b> | <b>999 912</b> | <b>1 015 908</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 • PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| Koncernen                                    | 31 mar 2019      | 31 mar 2018      | 31 dec 2018      |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Ställda panter</i>                        |                  |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                       | 568 000          | 668 209          | 619 600          |
| Företagsinteckningar                         | 250              | 2 250            | 2 250            |
| Äganderättsförbehåll                         | 150 674          | 153 455          | 151 290          |
| Spärrade bankmedel                           | 6 100            | 6 100            | 6 100            |
| Pantsättning andelar koncernbolag            | 68 641           | 11 797           | 29 341           |
| <b>Summa</b>                                 | <b>793 665</b>   | <b>841 811</b>   | <b>808 581</b>   |
| <i>Eventualförpliktelser</i>                 |                  |                  |                  |
| Borgensåtagande till förmån för koncernbolag | 1 201 141        | 1 286 101        | 1 264 123        |
| Pantsättning fordran koncernbolag            | 265 000          | 460 000          | 265 000          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>1 466 141</b> | <b>1 746 101</b> | <b>1 529 123</b> |

| Moderbolaget                 | 31 mar 2019 | 31 mar 2018 | 31 dec 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Ställda panter</i>        |             |             |             |
| Fastighetsinteckningar       | Inga        | Inga        | Inga        |
| Pantsatta reverser           | 460 000     | 460 000     | 460 000     |
| <i>Eventualförpliktelser</i> |             |             |             |
| Borgensåtaganden             | 717 062     | 741 091     | 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

Hysesintäkter 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

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

## INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

## JUSTERAD ÖVERSKOTTSGRAD

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

## MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

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

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

## RESULTAT PER STAMAKTIE

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

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

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

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

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

## SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

## UTHYRNINGSBAR YTA/UTHYRNINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

## UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

## VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSPROJEKT

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

## ÖVERSKOTTSGRAD

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

# Styrelsens försäkran

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

Stockholm 22 maj 2019

Tobias Lennér  
*ordförande*

Mikael Wandt  
*ledamot*

Jonas Andersson  
*ledamot*

Lars Wikström  
*verkställande direktör*

# Kalendarium

**Rapport/händelse**

Årsstämma 2019

Delårsrapport Q2 april-juni 2019

**Datum**

2019-05-22

2019-08-28

**Utbetalningsdagar för preferensaktier 2019**

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

**Avstämningsdag för utdelning**

2019-04-10 (tills vidare inställd)

**Belopp**

2,12 kr

**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

Ulf Hartell Borgstrand

**Kontaktperson:**

Lars Wikström, VD, +46 73 344 22 55

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

## Adress

**Prime Living AB (publ)**

Organisationsnummer 556715-7929

Pyramidvägen 7, 169 56 Solna

Tel +46 8 410 491 30



