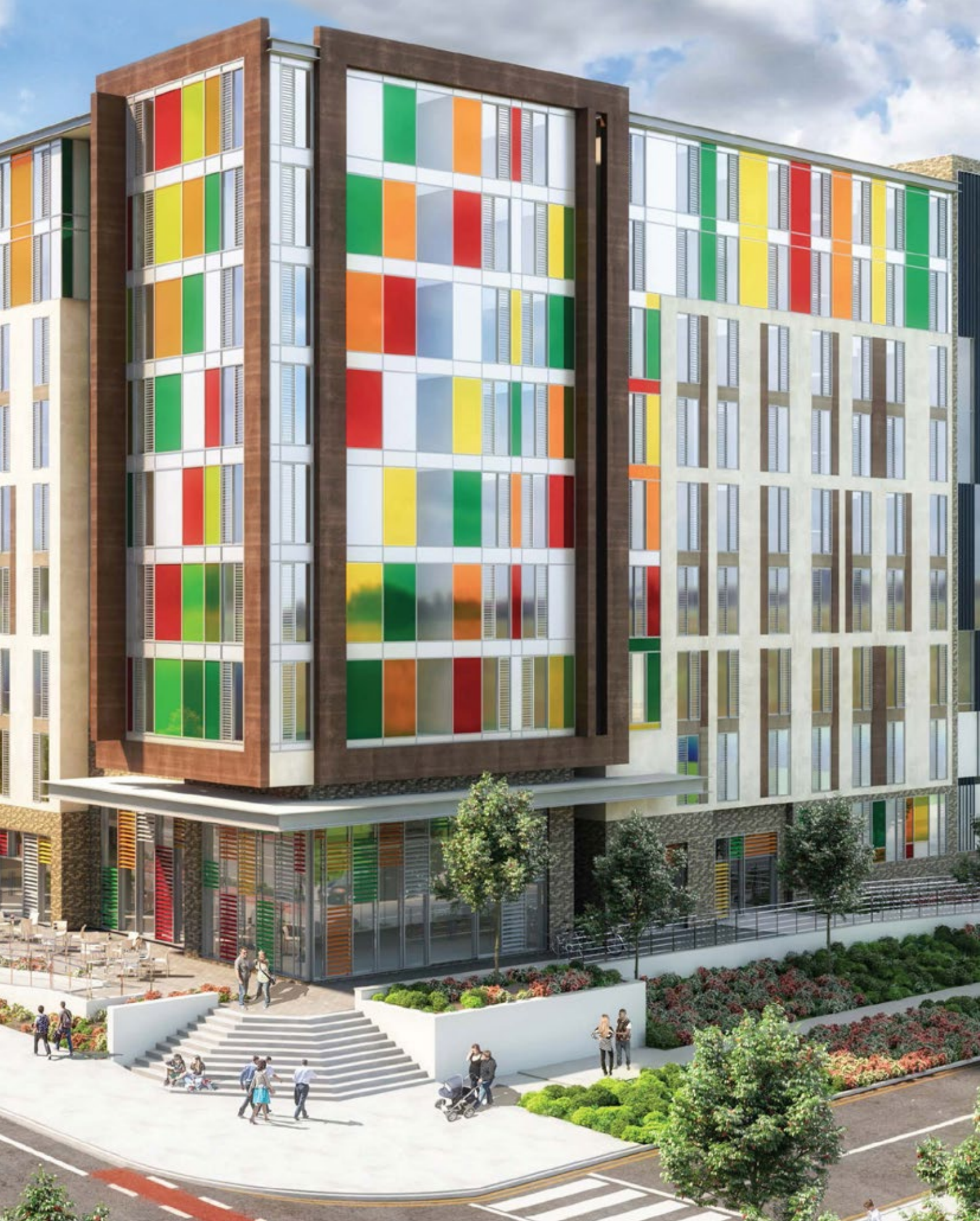




Innehåll

Året i Korthet	1
VD har ordet	2
Kommentarer till året 2018	4
Vision, Affärsidé och strategi	6
Marknad	8
Fastighetsportföljen	9
Färdigställda fastigheter under förvaltning	10
Pågående projekt	12
Planerade projekt	13
Finansiering	14
Aktien och ägarna	15
Förvaltningsberättelse	16
Resultaträkning för koncernen	20
Kommentarer till koncernens rapport över totalresultat	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	22
Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning	23
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	24
Koncernens rapport över kassaflöden	25
Noter till koncernredovisningen	26
Moderbolagets resultaträkning	44
Kommentarer till moderbolagets rapport över totalresultat	45
Moderbolagets balansräkning	46
Kommentarer till Moderbolagets rapport över finansiell ställning	47
Moderbolagets förändring i eget kapital	48
Moderbolagets kassaflödesanalys	49
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	50
Definitioner	54
Styrelsens försäkran	55
Revisionsberättelse	56
Kalendarium och adress	60

Året i korthet

Perioden januari - december 2018

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



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

¹⁾ Inkluderat Kornetten 2, 6,6 MSEK.

²⁾ Avser koncernen

Helårsresultat, TSEK	Helår 2018	Helår 2017
Hyresintäkterna uppgick till	56 582	51 388
Driftsresultat uppgick till	39 629	37 245
Värdeförändring på fastigheter uppgick till	–340 692	221 690
Rörelseresultat uppgick till	–598 518	219 435
Periodens resultat före skatt uppgick till	–649 541	170 754
Periodens resultat efter skatt uppgick till	–587 426	142 098

VD har ordet



Det finns stora utvecklingsbara värden i Prime Living. Sedan jag kom till bolaget i början av 2019 har min uppgift varit att säkra bolagets långsiktiga finansiering, säkra värdet på bolagets tillgångar samt att komma igång med nästa steg i utvecklingen av våra fastighetsprojekt. Den 28 mars tillträdde jag som VD och ser fram emot att leda bolaget under den nystart som vi har påbörjat.

2018 var ett utmanande år för Prime Living. Sedan den nya styrelsen tillträdde i oktober har kraftfulla åtgärder vidtagits för att säkerställa att bolagets affärsmöjligheter ska kunna tas tillvara på bästa sätt.

Arbetets primära fokus har legat på att lösa bolagets kortsiktiga finansiering, och därmed skapa förutsättningar för att finna långsiktigt hållbara lösningar för bolagets finansiering. En rad avyttringar av icke strategiska tillgångar har genomförts, såsom försäljningen av fastigheterna Kornetten i Karlstad, Sollentuna Sjöstjärnan samt Göteborg Gitarren. Vidare beslutades att ställa in utdelningen på preferensaktier.

Arbetet har fortsatt under 2019. Ett räntememorandum t.o.m juli 2019 har träffats med obligationsinnehavare av den icke säkerställda obligationen på 400 MSEK och ett

låneavtal har träffats med ett konsortium bestående av direkta eller indirekta aktieägare vilket tillförde bolaget 29,5 MSEK.

Parallellt med detta har nödvändiga strukturförändringar i det operativa arbetet påbörjats. Prime Livings långsiktiga överlevnad förutsätter att vi förbättrar vår förmåga att fokusera på våra hyresgäster och kunder. Alltför många av bolagets problem har varit självförvaltlade, och vi behöver göra många förbättringar för våra kunder.

Ett viktigt arbete har påbörjats för att säkerställa att samtliga Prime Livings förvaltningsfastigheter och byggprojekt håller en tillfredsställande nivå när det gäller både kvalitet och säkerhet. Miljö- och byggtkniska besiktningar har genomförts och felaktigheter har rättats till.

Arbetet med att öka uthyrningsgraden i framförallt Oxie har fallit väl ut. Vid utgången av fjärde kvartalet var uthyrningsgraden cirka 91%. Potentialen i Oxie är fortsatt god. En projektgrupp har tillsatts för att utveckla området och genomföra nödvändiga investeringar och förbättringar.

Ett intensivt arbete bedrivs för att rätta till problemen i vår fastighet i Lund. Alla nödvändiga åtgärder har initierats och Sweco har kontrakterats för att bistå oss i detta arbete. I deras uppdrag ingår att ta fram en investeringsplan för att återställa fastigheterna till fullgott skick. Med dessa åtgärder förväntar vi oss ett förlängt temporärt bygglov som möjliggör fortsatt bruk av fastigheten.

Kortsiktigt kan vi skapa betydande värde i Prime Living genom att genomföra byggnationen av ytterligare ca 1 000 lägenheter i Spånga. Byggnationen är pausad på grund av en översyn av samtliga underentreprenörer. Denna är nu genomförd och har lett till att affärsrelationerna med våra tidigare leverantörer är avslutade. För närvarande pågår dels upphandling av nya leverantörer samt förberedelser för den kapitalanskaffning som krävs för att projektet skall kunna färdigställas.

I vårt projekt i Sandyford på Irland är bygglovshandlingar inlämnade under december månad och vi räknar med att få bygglov beviljat omkring halvårsskiftet.

I början av 2019 inleddes en översyn av organisationen för att reducera kostnader och effektivisera organisationen. Personalstyrkan har reducerats och bolaget har ställt om till en mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.

Konstruktiva diskussioner om finansiella strukturåtgärder förs nu med aktieägare, obligationsinvesterare och kreditgivare. Ett förslag om att ändra bolagsordningen för att skapa utrymme för nyemission i bolaget kommer att läggas fram på kommande årsstämma. Mot bakgrund av genomförda och pågående åtgärder som beskrivs ovan, och de värden som kan realiseras i verksamheten, bedömer jag det som realistiskt att diskussionerna i närtid ska kunna leda till en överenskommelse som tryggar en långsiktigt hållbar finansiering. Jag vill dock understryka vikten av att dessa diskussioner faller väl ut för att fortsatt drift ska kunna ske.

En av mina huvudsakliga uppgifter som nytilträd VD är att verka för att stärka förtroendet för Prime Living. Jag är övertygad om att vi med tydligare fokus på kunderna och genom att fortsätta att satsa på kvalitet och hållbar förvaltning kan bli en uppskattad och lönsam utvecklare och förvaltare av studentbostäder. Vår bedömning är att efterfrågan på den här typen av bostäder fortsätter att vara stor.

Solna i april 2019

Lars Wikström
VD och koncernchef

Kommentarer till året 2018

NETTOOMSÄTTNING

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

Arbetet med att öka uthyrningsgraden i framförallt Malmö Oxie, Träpanelen 1 och Träpanelen 8 har intensifierats sedan tredje kvartalet. Vi fortsätter det systematiska arbetet med att ytterligare höja uthyrningsgraden.

Via dotterbolaget Prime Living Property Management AB har ett samarbetsavtal tecknats gällande butikskonceptet Time. I slutet av maj öppnades en servicebutik i anslutning till vår fastighet Träpanelen 1 i Oxie, Malmö. Butiken är för närvarande stängd och utredning pågår om nytt koncept. Omsättningen under perioden rubriceras som övriga rörelseintäkter.

RÖRELSEKOSTNADER

Under perioden har produktionskostnader om totalt 166,2 MSEK belastat resultatet. Prime Living Entreprenad AB, dotterbolag till Prime Living AB har i samband med byggnation fått ett kostnadsöverdrag hänförliga till färdigställandet av projekt Ferdinand i Spånga. I utfallet ingår en reserv om 80 MSEK som har bedömts erforderlig för att möta ytterligare tillkommande kostnader att uppnå en slutbesiktad fastighet.

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

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

Personalkostnaderna uppgick till 18,0 MSEK (15,2), en ökning med 2,8 MSEK. Ökningen hänför sig till ökade kostnader avseende förändringar i ledande positioner och en större organisation totalt sett jämfört med föregående år. Vidare förklaras skillnaden av ny pensionspolicy som implementerades för samtlig personal i maj 2017.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

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

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

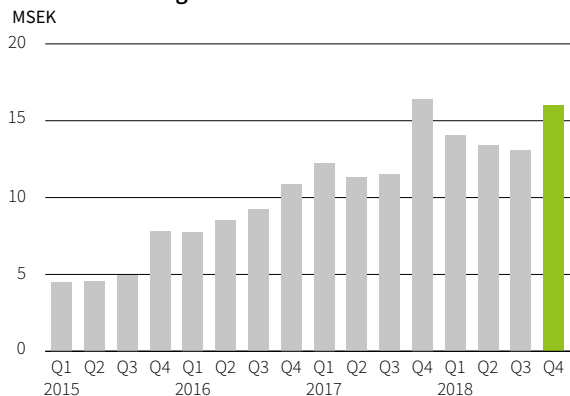
RÖRELSERESULTAT

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Nettoomsättning



SKATT

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

PERIODENS RESULTAT

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

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -83,3 MSEK (-30,9). Projektinvesteringar uppgick till -136,3 (-354,3) MSEK.

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

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

I perioden har koncernbidrag lämnats till Prime Living Entreprenad AB om 164,6 MSEK för att täcka upp för fördyrade kostnader i projekt Spånga.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -63,6 MSEK (-383,2).

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



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

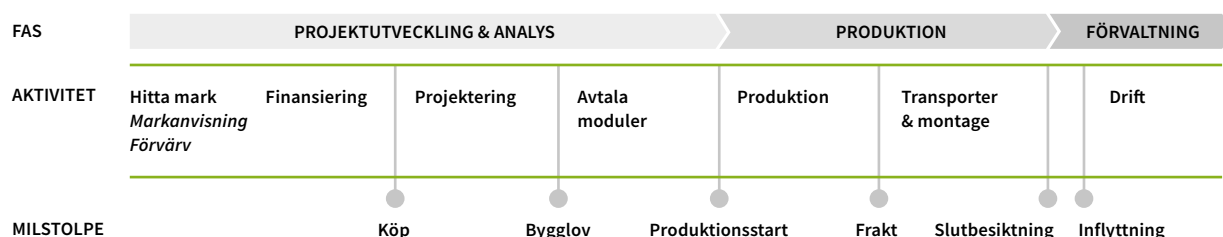
Prime Living fokuserar på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet. Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmoduler i fabriker i Kina, kan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

Byggrisken minimeras genom en rigorös kontroll hos tillverkarna, med egen närvaro på plats under produktionen. Genom att använda standardfrakt och montering i form av containermått/infästningar blir logistiken mycket effektiv med korta led- och etableringstider.

Prime Livings produktionsmetod ger således en mycket låg byggkostnad, vilket gör att marginalen mellan byggkostnad och slutligt värde blir hög. Fastigheterna förvaltas sedan i egen regi och ger starka kassaflöden.



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"*.

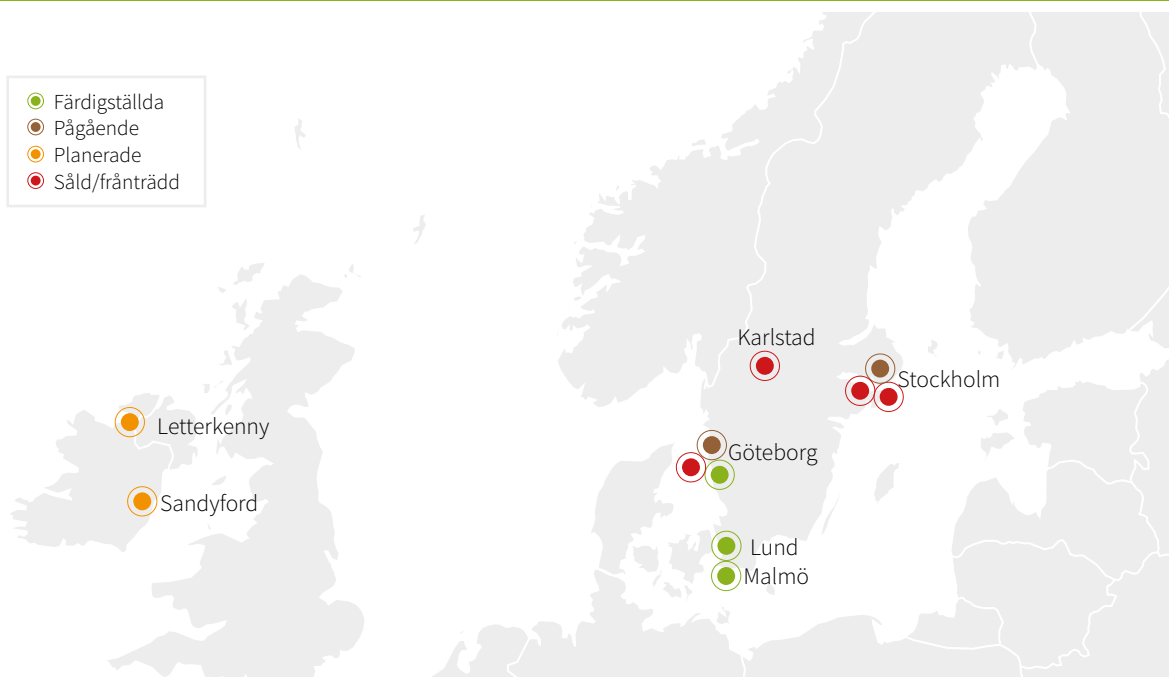
STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

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

- Färdigställda
- Pågående
- Planerade
- Såld/frånträd



Fastighetsportföljen

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Förvaltningsfastigheter											
Öresundsregionen	Lund	Studentkåren 4	2012	2013	200	4 400			•		•
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 6	2013	2014	84	1 944		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 8	2014	2015	128	3 584		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 1	2015	2017	336	8 736	95	•			
Göteborg	Göteborg	Tynnared 761:733	2015	2016	208	4 960			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8	2017	2018	82	2 547		•			
Totalt förvaltningsfastigheter					1 038	26 171	95				
Pågående projekt											
Göteborg	Göteborg	Rambergssstaden 68:1&733:401	2015	2018-2021	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2018-2021	1 054	28 248	350	•			
Totalt, pågående projekt					1 464	38 132	350				
Frånträtt 2019-01-31											
Övrigt	Karlstad	Kornetten 2	2010	2015	140	3 164		•			
Totalt frånträtt 2019-01-31					140	3 164					

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	BTA byggrätt	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Planerade projekt									
Irland	Letterkenny		-	t.b.d.	3 287	•			
Irland	Sandyford		2018	2021	21 425	•			
Totalt, byggrätter					24 712				
Sålda projekt									
Stockholm ¹⁾	Täby		2020	2021	6 732	•			
Totalt, sålda projekt					6 732				

¹⁾ Avtal tecknat om överlåtelse av markanvisningsavtalet med tillträde 2019.



Färdigställda fastigheter under förvaltning

Lund Studentkåren 4

- Färdigställt 2013
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
 - 200 lägenheter 1 ROK, 22 m² boyta
 - Bästa läge i Lund vid Ideon



Malmö Träpanelen 6

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



Malmö Träpanelen 8

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



Malmö

Träpanelen 1

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



Göteborg

Tynnered 761:733

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



Stockholm

Ferdinand 8

- Färdigställs 2019
- Egen mark
- 82 lägenheter 1 ROK, 31 m², 2 ROK 46 m² boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Resterande 209 lägenheter färdigställs tredje kvartalet 2019
- Totalt 291 lägenheter, 21-46 m²



Pågående projekt

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

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

Göteborg Rambergsstaden 68:1, 733:401

- Planerat uppförande 2018-2021
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
 - 410 lägenheter om 1 ROK, 22 m² eller 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget vid Ramberget på Hisingen
- 40 lägenheter är under uppförande
- Mark- och miljödomstolen har fastställt Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov. Det har nu överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt som har beviljat prövningstillstånd.
- Mark och Miljööverdomstolen har upphävt Byggnadsnämndens i Göteborg Stads tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.



Stockholm Ferdinand 14/15

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



Planerade projekt

Irland • Letterkenny

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



Irland • Sandyford

- Planerat färdigställande 2019-2021
- Egen mark
- Arbete med bygglov pågår
- Cirka 25 000 m² BTA byggrätt
- Beläget i Sandyford Dublin, cirka 15 minuter från närmaste universitet



Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2018 till 197,7 MSEK (796,2) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 24,2 MSEK (23,5). Soliditeten uppgick till 10 procent (34). Balansomslutningen uppgick till 1 918,0 MSEK (2 338,8). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 25,1 MSEK (77,0), varav spärrade bankmedel uppgår till 6,1 MSEK (20,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

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

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

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

- Senior secured, 100 MSEK, ISIN: SE0010985218.

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

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 526,2 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 424,1 MSEK. I beloppet ingår lån avseende fastigheterna Korntetten 2 i Karlstad där avtal om försäljning tecknats med tillträde 2019-01-31. Vidare ingår fastighetslån och

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

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

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

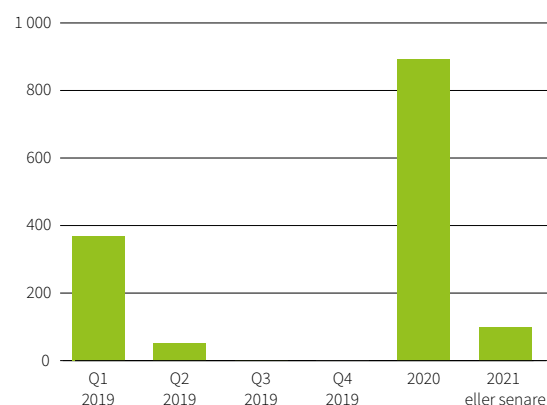
FINANSIERING

Prime Living bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiellt kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget och dess projektportfölj. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses genom olika finansieringskällor, främst från kreditinstitut och obligationer.

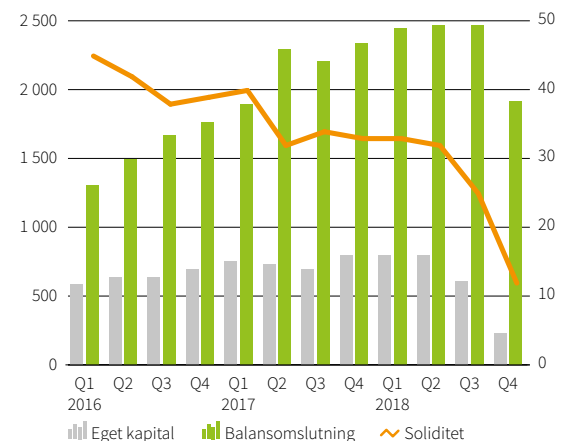
Kortsiktigt har likviditeten lösts genom avyttringar från den befintliga fastighetsportföljen. Det pågår ett arbete med att lösa finansieringen på lång sikt.

Parallellt med att lösa den kortsiktiga finansieringen pågår ett arbete med att även lösa ny långsiktig finansiering för kommande fastighetsutvecklingsprojekt. Framtida projekt kommer inte att påbörjas innan de är fullt finansierade.

Förfallostruktur inklusive obligationslån
MSEK



Eget kapital, balansomslutning och soliditet
MSEK



Aktien och ägarna

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

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

Styrelsen beslutade den 28 november 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 december 2018	Antal aktier		Andel	
	Stamaktier	Pref B	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB ¹⁾	3 498 000		21,8	23,5
Avanza Pension	1 288 882	224 879	9,4	8,8
Scan Scaff AB	935 323		5,8	6,3
UMR Invest AB	738 729		4,6	5,0
Burman Invest Aktiebolag	700 200	11 000	4,4	4,7
SEB Fonder	580 000		3,6	3,9
Humle Fonder	518 820		3,2	3,5
Fredrik Österberg	482 497		3,0	3,2
JRS Asset Management AB	337 622	36 863	2,3	2,3
Navare Invest AB	350 000		2,2	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	270 884	33 680	1,9	1,8
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000	1,9	1,4
Dick Bergqvist	210 060		1,3	1,4
Alotir AB	172 448		1,1	1,2
Övriga	4 472 410	893 578	33,4	30,6
Summa	14 755 875	1 300 000	100	100

¹⁾ Jan Severa 56 procent

¹⁾ Ola Wengberg 44 procent

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktie serie B, kursutveckling



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Prime Living AB (publ), org.nr. 556715-7929, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Prime Living är ett modernt, kreativt och pionjärskapande bolag som uppför och förvaltar studentbostäder. Produktionssättet är banbrytande med en produktionsmetod baserad på stålmoduler med standardiserade snabbänknande fästen för lyft och frakt.

Befintligt bestånd och nybyggnation är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad, varav fastigheten i Karlstad har avyttrats och frånträtt i januari. 1 178 lägenheter har uppförts och cirka 38 132 kvadratmeter var under produktion vid slutet av verksamhetsåret.

Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga kostnader och kort produktionstid, och sedan förvalta dem. Fokus är på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror. Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmoduler i fabriker i Kina, kan kostnaderna hållas nere. Genom att använda standardfrakt och monterring i form av containermått/ infästningar blir logistiken mycket effektiv med korta led- och etableringstider. Fastigheterna förvaltas efter uppförandet i egen regi och ger positiva kassaflöden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Periodens resultat hänförs till stor del av att marknadsvärdena på förvaltningsfastigheterna har sjunkit. Detta beror dels på generell marknadsförsvagning och enligt vår bedömning även på Bolagets finansiella position. Det negativa resultatet beror även på de försäljningar som gjorts under perioden.
- Försäljning av förvaltningsfastigheten Karlstad Korneten 2 baserat på ett underliggande fastighetsvärde på 70 MSEK.
- Försäljning av utvecklingsfastigheten Sollentuna Sjöstjärnan 2 till Amasten Fastighets AB (publ) till ett överenskommet fastighetsvärde om 33,2 MSEK. Försäljningen tillförde bolaget ett likviditetstillskott om ca 7 MSEK.

- Vid en extra bolagsstämma den 24 oktober 2018 utsågs en ny styrelse. Styrelsen har med bolagets nyttillträdde ledning sett över bolagets nuläge samt offentliggjort en åtgärdsplan för att säkerställa en hållbar affärsmodell och säkerställa en långsiktigt hållbar finansieringslösning.
- Bolaget har i oktober upptagit ett kortfristigt lån om 30 MSEK som återbetalades den 2018-12-19 i samband med avyttring av fastigheten Sjöstjärnan 2.
- Försäljning av utvecklingsfastigheterna Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 till Altplatsen Utveckling AB till ett pris av 28 MSEK. Försäljningen tillförde bolaget ett likviditetstillskott om ca 14 MSEK.
- Styrelsen beslutade den 28 november att tillsvidare ställa in den tredje av tidigare beslutade fyra utdelningar med planerad utbetalningsdag 2019-01-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Mark och Miljööverdomstolen har upphävt Byggnadsnämndens i Göteborg Stads tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebbyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.
- Lars Wikström har utsetts till ny VD och koncernchef för Prime Living AB (publ). Lars Wikström är idag verksam som CFO i Prime Living AB och har lång erfarenhet av ledande positioner på olika bygg och fastighetsbolag. Lars Wikström tillträder rollen som VD och koncernchef den 28 mars 2019 och kommer parallellt att behålla rollen som CFO.
- Efter periodens utgång tillträdde Lars Wikström som ny CFO för Prime Living. Lars har mångårig erfarenhet från fastighet- och byggbranschen och kommer närmast från egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomisk och finansiell rådgivning.
- Peter Gustafson, styrelseordförande i Prime Living AB (publ) har valt att lämna styrelsen. Till ny styrelseordförande har styrelsen valt Tobias Lennér.
- Prime Living har ingått avtal med ett konsortium bestående av direkta eller indirekta aktieägare gällande lån om cirka 39,3 MSEK Prime Living AB.
- Det skriftliga förfarandet rörande Prime Living Campus Stockholm AB:s säkerställda obligationslån har godkänts och innebär att ränteutbetalningen den 2019-03-21 skjuts upp och kapitaliseras 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) har instruerat agenten för Bolagets säkerställda obligationslån med ISIN SE0010985218 att inleda ett skriftligt förfarande med syfte att möjliggöra för bolaget att kapitalisera den kommande räntebetalningen den 21 mars 2019.
- 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.
- Efter perioden godkändes en justering av bolagets icke säkerställda obligationslån. Justeringen innebär en ändring av obligationsvillkoren som därmed tillåter bolaget att ta upp kortfristig lånefinansiering och under en begränsad period avstå från att rapportera kovenanter samt skjuta upp räntebetalningar. Denna kortsiktiga lånefinansiering är inte till fullo på plats.
- Prime Livings dotterbolag Prime Living Beryllgatan AB förlikade med Collector Bank AB. Enligt förlikningen ska Prime Living betala 3 300 000 kr till Collector. Betalning sker genom sex månatliga avbetalningar om 550 000 kr med början den 15 februari 2019.
- Under januari 2019 inledde Prime Living en översyn av organisationen för att reducera kostnader och effektivisera organisationen. Som ett led i detta beslutade Prime Living bland annat att reducera personalstyrkan och att ställa om till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.
- Lunds Universitet har den 18 januari 2019 sagt upp hyresavtalet med Prime Living Lund. Prime Living är av uppfattningen att uppsägningen är ogiltig och en dialog om förutsättningarna för framtida förhyrning pågår.
- En oberoende granskning av miljöaspekterna avseende Spånga av Golder AB visade inga negativa miljöavvikelser.
- Prime Living har lämnat in bygglovshandlingar för Sandyford Irland och bolaget räknar med att få ett bygglov beviljat under andra kvartalet.
- Styrelsen i Prime Living har i februari beslutat att till vidare ställa in utdelningen den 15 april 2019 avseende preferensaktien serie B.

Omsättning, resultat och ställning – översikt (Koncernen)	Helår 2018	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter, TSEK	56 582	51 388	36 388
Rörelseresultat, TSEK	-598 518	219 435	147 263
Resultat efter skatt, TSEK	-587 426	142 098	101 506
Balansomslutning, TSEK	1 918 038	2 338 790	1 764 007
Kassa och bank, TSEK	25 061	77 032	125 843
Eget kapital, TSEK	197 681	796 157	694 952
Räntebärande skulder, TSEK	1 415 005	1 270 279	764 930
Kassaflöde från löpande verksamhet, TSEK	-83 321	-30 870	-44 499
Tillväxt, %	10,1	41,2	66,6
Rörelsemarginal, %	-1057,8	427,0	404,7
Avkastning på eget kapital, %	-130,7	22,9	20,4
Kassalikviditet, %	15,8	38,0	56,6
Soliditet, %	10,3	34,0	39,4
Investeringar, TSEK	136 281	363 896	240 785
Medelantal anställda, st	19	19	12

Nyckeltalsdefinitioner	
Tillväxt	Ökning av rörelsens intäkter dividerad med föregående års rörelseintäkter
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med rörelsens intäkter
Avkastning på eget kapital	Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet	Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar
Investeringar	Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar
Medelantal anställda	Betalda närvarotimmar under året dividerat med företagets normala årsarbetstid
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar (inkl. varulager, exkl. outnyttjad checkkredit) dividerat med kortfristiga skulder

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

MARKNADSVÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 31 december 2018 uppgick till 1 770 817 TSEK (2 119 261). Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB, BaRon Advice AB och Cushman & Wakefield, 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 ökade till 56 582 TSEK (51 388) och rörelseresultat före värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -257 826 TSEK (-2 255). Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -340 692 TSEK (221 690) och resultatet före skatt blev - 649 541 TSEK (170 754).

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 197 681 TSEK (796 157) vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -83 321 TSEK (-30 870). Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -136 281 TSEK (-363 896) och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till -30 003 TSEK (0). Likvida med uppgick per 31 december till 25 061 TSEK (77 032). Nettoskulden uppgick vid årets slut till 1 389 944 TSEK (1 193 247).

FORTSATT DRIFT OCH FRAMTIDSUTSIKTER

Bolaget är beroende av att pågående finansieringsdiskussioner är framgångsrika för att fortsatt drift ska kunna ske.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse 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. 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. Koncernen hade vid årsskiftet en kund som står för mer än 10 procent av hyresintäkterna. Fastigheterna i Lund är uppförda på mark med temporära byggnadslov.

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 TSEK (0). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -99 261 TSEK (-53 896). I årets resultat ingår realisationsresultat av finansiella anläggningstillgångar om 40 592 TSEK (0).

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

Vid periodens slut var stängningskursen den 2018-12-31 för stamaktien 6,00 SEK, för preferensaktien av serie B 27,00 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 88,5 MSEK.

PERSONAL

Under året har 10 (7) personer anställts och 12 personer slutat.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	260 272 585
Årets resultat	-228 816 758
	31 455 827

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till stamaktieägarna utdelas	0
till aktieägarna (preferensaktie B) utdelas	0
i ny räkning balanseras	31 455 827
	31 455 827

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- 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. 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 31 455 827 kronor och bolagets soliditet uppgår till 4 procent samt koncernens soliditet till 10 procent inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Bolagets rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven för de närmaste 12 månaderna med beaktande av bolagets befintliga likviditet om 25,1 MSEK per den 2018-12-31.

I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar med större aktieägare, obligationsinvestorer och kreditgivare. Styrelsen har föreslagit att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om nyemissioner om upp till ett sammanlagt belopp om högst 400 miljoner kronor. Syftet med beslutet är att möjliggöra för Prime Living att anskaffa kapital för att färdigställa bolagets fastighetsutvecklingsprojekt i Spånga samt Dublin, Irland. Vidare genomförs en översyn av koncernens tillgångsportfölj i syfte att genomföra ytterligare avyttringar och därmed reducera kapitalbindning och frigöra likviditet. Skulle de åtgärder som beskrivs inte falla väl ut kan det innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns.

Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att de pågående diskussionerna kommer att kunna leda till uppgörelser och att fortsatt likviditet kan erhållas. Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden hanteras genom en strikt likviditetskontroll.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till preferensaktier och stamaktier.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	Helår 2018	Helår 2017
Hysesintäkter	6	56 582	51 388
Övriga rörelseintäkter		107	
Fastighetskostnader	7	-17 060	-14 143
Driftsresultat		39 629	37 245
Produktionskostnader		-166 235	0
Övriga externa kostnader	8	-27 916	-21 991
Personalkostnader	9	-18 003	-15 153
Avskrivningar	14	-2 457	-2 355
Resultat fastighetsförsäljning	12	-82 844	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-340 692	221 690
Rörelseresultat		-598 518	219 435
Finansiella intäkter	10	14 690	7 926
Finansiella kostnader	10	-65 713	-56 607
Resultat före skatt		-649 541	170 754
Inkomstskatt	11	62 115	-28 656
Resultat efter skatt		-587 426	142 098
ÅRETS RESULTAT		-587 426	142 098
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare		-588 070	118 574
Innehav utan bestämmande inflytande		644	23 524
SUMMA ÅRETS RESULTAT		-587 426	142 098
Årets resultat		-587 426	142 098
Summa totalresultat för året		-587 426	142 098
Resultat per aktie och aktiedata:	18		
Genomsnittligt vägt antal stamaktier före utspädning		14 755 875	14 755 875
Genomsnittligt vägt antal stamaktier efter utspädning		14 755 875	14 764 144
Resultat per stamaktie före utspädning, SEK		-39,85	5,22
Resultat per stamaktie efter utspädning, SEK		-39,85	5,22
Totalt antal utestående optioner		50 000	50 000
Föreslagen utdelning per stamaktie, SEK		Ingen	Ingen

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

HYRESINTÄKTER

För 2018 (2017) uppgick Koncernens hyresintäkter till 56 582 TSEK (51 388) vilket motsvarar en ökning med 5 194 TSEK. Ökningen hänför sig till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Malmö och Stockholm.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Via dotterbolaget Prime Living Property Management AB har ett samarbetsavtal tecknats gällande butikskonceptet Time. I slutet av maj öppnades en servicebutik i anslutning till vår fastighet Träpanelen 1 i Oxie, Malmö. Butiken är för närvarande stängd och utredning pågår om nytt koncept. Omsättningen under perioden rubriceras som övriga rörelseintäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 17 060 TSEK (14 143), en ökning med 2 917 TSEK.

PRODUKTIONSKOSTNADER

Under perioden har produktionskostnader om totalt 166 235 TSEK belastat resultatet. Prime Living Entreprenad AB, dotterbolag till Prime Living AB har i samband med byggnation fått ett kostnadsöverdrag hänförliga till färdigställandet av projekt Ferdinand i Spånga. I utfallet ingår en reserv om 80 MSEK som har bedömts erforderlig för att möta ytterligare tillkommande kostnader att uppnå en slutbesiktad fastighet.

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader uppgick till 27,9 MSEK (22,0) en ökning med 5,9 MSEK. I periodens utfall ingår en engångskostnad om 3,3 MSEK avseende uppgörelse med Collector gällande fastigheten Tynnered 761:733. Vidare kan avvikelser förklaras med ökade kostnader för konsultarvoden.

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till 18 003 TSEK (15 153), en ökning med 2 850 TSEK. Ökningen hänför sig till ökade kostnader avseende förändringar i ledande positioner och en större organisation jämfört med föregående år. Vidare förklaras skillnaden av ny pensionspolicy som implementerades för samtlig personal i maj 2017.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 12,5 - 20 procent per år. Koncernens avskrivningar uppgick till 2 457 TSEK (2 355).

RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -82 844 TSEK (0) och avser realisationsresultat vid försäljning av fastigheten Sjöstjärnan 2 samt Göteborg Rud 4:1 och 760:42.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -340 692 TSEK (221 690), en förändring med -562 382 TSEK. Avvikelsen hänför sig i huvudsak till sänkta marknadsvärden för förvaltningsfastigheter.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -598 518 TSEK (219 435). Den negativa förändringen förklaras av fördyrade kostnader i projekt Ferdinand, Spånga, 166 235 TSEK varav 80 000 TSEK avser en reservering för kommande kostnader för att färdigställa projektet. Årets resultat hänförs till stor del av att marknadsvärdena på förvaltningsfastigheterna har sjunkit. Detta beror dels på en generell marknadsförsvagning och enligt vår bedömning även på Bolagets finansiella position vilket delvis förklarar det negativa resultatet på de försäljningar som gjorts under perioden. Resultatpåverkan av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -340 692 TSEK (221 690) och bestod av nedskrivningar av färdigställda fastigheter om -100 877 TSEK, i Lund och Malmö -41 102 TSEK samt Göteborg och Karlstad om -59 775 TSEK. Pågående projekten har skrivits ned med -239 812 TSEK, i Stockholm med -131 658 TSEK i Göteborg -113 550 TSEK. Se även not 12.

FINANSIELLA INTÄKTER

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 14 690 TSEK (7 926) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernens finansiella kostnader uppgick till 65 713 TSEK (56 607), en negativ avvikelse med 9 106 TSEK. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade räntekostnader hänförligt till obligation upptagen i Prime Living Campus Stockholm AB i mars 2018, om 100 MSEK, räntesats 9,0 procent.

SKATT

Redovisad skatteintäkt om 62 115 TSEK (-28 656) avser i huvudsak förändring uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter. I beloppet ingår 1 320 TSEK som avser omräkning av uppskjuten skatt efter ny skattesats fr.o.m. 2020 (20,6 procent)

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till -587 426 TSEK (142 098). Av periodens resultat utgör 644 TSEK (23 524) innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat, varför årets resultat överensstämmer med summa.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK		31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 770 817	2 119 261
Balanserade utvecklingskostnader	13	8 762	9 904
Materiella anläggningstillgångar	14	8 287	7 136
Finansiella anläggningstillgångar		27 538	0
Uppskjutna skattefordringar	20	0	19 185
Summa anläggningstillgångar		1 815 403	2 155 487
Omsättningstillgångar			
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	15	40 137	12 725
Hyresfordringar och andra fordringar	16	37 438	93 545
Likvida medel	17	25 061	77 032
Summa omsättningstillgångar		102 635	183 303
SUMMA TILLGÅNGAR		1 918 038	2 338 790
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		803	803
Övrigt tillskjutet kapital		313 955	313 955
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-141 245	457 875
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		173 513	772 633
Innehav utan bestämmande inflytande		24 168	23 524
Summa eget kapital		197 681	796 157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	102 139	118 125
Obligationslån	19	888 813	782 953
Uppskjutna skatteskulder	20	79 422	159 335
Summa långfristiga skulder		1 070 374	1 060 413
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	424 053	369 201
Förskott från kunder	21	4 233	3 082
Leverantörsskulder och andra skulder	21	221 697	109 937
Summa kortfristiga skulder		649 983	482 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 918 038	2 338 790

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2018

Balansomslutningen uppgick till 1 918 038 TSEK (2 338 790), vilket är en minskning med 420 752 TSEK jämfört med föregående år. Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter med 1 770 817 TSEK (2 119 621). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av långfristiga skulder med 1 070 374 TSEK (1 060 413).

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens anläggningstillgångar uppgick till 8 287 TSEK (7 136). Ökningen avser inköp av värmecentral till fastigheten Ferdinand 8 i Spånga.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens finansiella anläggningstillgångar uppgick till 27 538 TSEK (0). Förändringen kan till största delen hänföras till omrubricering av upplupna ränteintäkter reversfordran från övriga fordringar till finansiella anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens omsättningstillgångar innefattar kundfordringar, andra fordringar och likvida medel, här ingår även spärrade likvida medel.

Omsättningstillgångarna per 31 december 2018 uppgick till 102 635 TSEK (183 303), vilket motsvarar en minskning med 80 668 TSEK. Minskningen av omsättningstillgångar hänför sig till likvida medel samt omrubricering av reversfordran såsom långfristig.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2018 till 197 681 TSEK (796 157), vilket motsvarar en soliditet om 10 procent (34), inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

SKULDER

Koncernens långfristiga skulder uppgår till 1 070 374 TSEK (1 060 413) och består av skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder samt uppskjutna skatteskulder, vilket motsvarar en ökning med 9 961 TSEK. Koncernens kortfristiga skulder avser skulder till kreditinstitut med omfinansiering av lån av befintliga förvaltningsfastigheter samt fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt.

Koncernens kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2018 till 424 053 TSEK (369 201), vilket motsvarar en ökning med 54 852 TSEK. Ökningen kan förklaras av ökade skulder till kreditinstitut kopplat till finansiering uppstart projekt på fastigheten Sandyford, Irland.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	380 851	0	694 953
Totalresultat för året:					
Årets resultat			118 574	23 524	142 098
Summa totalresultat	0	0	118 574	23 524	142 098
Transaktioner med aktieägare:					
Emission teckningsoptioner	0	656	0		656
Emissionskostnader	0	0	0		0
Utdelning aktier pref B	0	0	-11 050	0	-11 050
Utdelning aktier pref C	0	0	-30 500		-30 500
Summa transaktioner med aktieägare	0	656	-41 550	0	-40 894
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Totalresultat för året:					
Årets resultat			-588 070	644	-587 426
Summa totalresultat	0	0	-588 070	644	-587 426
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning aktier pref B	0	0	-11 050	0	-11 050
Indragning aktier pref C	-4				
Fondemission utan nya aktier	4				
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-11 050	0	-11 050
Utgående eget kapital per 2018-12-31	803	313 955	-141 245	24 168	197 681

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	Helår 2018	Helår 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-649 542	170 754
- Avskrivningar och nedskrivningar		2 457	2 355
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	12	340 692	-221 690
- Resultat fastighetsförsäljning	12	82 844	0
		-223 548	-48 581
Betald inkomstskatt		-381	641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-223 929	-47 940
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		28 696	-25 686
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		111 912	42 756
Summa förändring i rörelsekapitalet		140 608	17 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 321	-30 870
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-136 281	-363 896
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-30 003	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	12	61 189	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-105 095	-363 896
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader		0	656
Upptagna lån		193 537	486 849
Amortering lån		-48 811	-100 000
Utbetald utdelning, aktier pref B		-8 281	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		136 445	345 955
ÅRETS KASSAFLÖDE		-51 971	-48 811
Likvida medel vid årets början		77 032	125 843
Likvida medel vid årets slut		25 061	77 032
Erlagd ränta		-61 505	-52 400
Erhållen ränta		14 690	7 926

Noter till koncernredovisningen

Not 1 Allmän information

Prime Living AB (publ) är moderbolag i en koncern (Prime Living) som äger, förvaltar och exploaterar bostadsfastigheter företrädesvis boende för studenter i Sverige. Prime Living AB (publ) har sitt säte i Stockholm, Sverige, och huvudkontoret är beläget vid Pyramidvägen 7, 169 56 Solna.

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 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 förvaltningsfastigheter 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 rapporteringens 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 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15, Intäktsredovisning - Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. Prime Livings intäkter avser hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Prime Livings finansiella rapportering. Redovisningen av

projektutvecklingen av fastigheterna kan fortsatt ske med successiv vinstavräkning då kontrakten som ingås är pris-satta som, och bedöms utgöra, ett prestationsåtagande. Entreprenadbolaget är bundet genom kontrakt att leverera specifika byggnader och har rätt till betalning under projektets gång, varför bedömningen är att intäkten skall redovisas genom successiv vinstavräkning.

IFRS 16 Leasing

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 har ej förtidstillsämplat 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 ska 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 att påverkas av införandet av IFRS 16. Prime Living har endast ett fåtal operationella leasingkontrakt, varför införandet ej kommer att påverka koncernen i någon större utsträckning.

Operationella leasingavtal avser kontorslokaler, kontorsmaskiner och tomträttsavtal. Leasingavtal till mindre värde eller avtal med en kortare hyresperiod än tolv månader kommer att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Prime Living bedömer att IFRS 16 medför en ökad balansomslutning om cirka 4,0 MSEK. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

2.2 KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

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 köpeskillning. 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 företags nettotillgångar.

Det belopp varmed köpeskillning, 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 dotterföretags tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

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.

Redovisningen av projektutvecklingen av fastigheterna kan fortsatt ske med successiv vinstavräkning då kontraktet som ingår är prissatta som, och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Entreprenadbolaget är bundet genom

kontrakt att leverera specifika byggnader och har rätt till betalning under projektets gång, varför bedömning är att intäkten skall redovisas genom successiv vinstavräkning.

2.5 LEASING

2.5.1 Prime Living är leasetagare

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Koncernen leasar vissa anläggningstillgångar. Leasing av anläggningstillgångar, där Koncernen i allt väsentligt innehar de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiella kostnader för att uppnå en fast räntesats för den redovisade skulden. Motsvarande betalningsförpliktelser, efter avdrag för finansiella kostnader, ingår i balansräkningens post Upplåning. Räntedelen i de finansiella kostnaderna redovisas i resultaträkningen fördelat över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Anläggningstillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal skrivs av enligt bedömd nyttjandeperiod.

2.5.2 Prime Living är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella som leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket kostnaden hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga 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.

2.9 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Balanserade utvecklingskostnader

Utvecklingskostnader balanseras om det är troligt att de framtida ekonomiska fördelar som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla koncernen samt att tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Balanserade utvecklingskostnader har normalt en begränsad nyttjandeperiod. Dessa tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell ackumulerad nedskrivning.

Linjär avskrivning tillämpas för alla tillgångskategorier enligt följande:

	Antal år
Utvecklingskostnader	10

2.10 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 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 detaljplanlagt område men som i dagsläget saknar fastställd detaljplan har tagits upp till bedömt verkligt värde. Vid nyproduktion av fastighet så redovisar koncernen byggrättens värde samt direkt nedlagda kostnader som ett uttryck för verkligt värde. Vid bedömningen av verkligt värde har hänsyn tagits till var respektive projekt befinner sig avseende 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 och BaRon Advice AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats. Internt i koncernen och av värderingsmännen 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.

2.11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Maskiner och inventarier är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet.

Avskrivningar är gjorda enligt följande:

	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5-8

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs genast ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkt och redovisat värde och redovisas i resultaträkningen.

2.12 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 realiserar, 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 IFRS 9.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. 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. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Upplupet 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 nuvärdesberäkning 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 tillgången 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 enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning 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

2.13 NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9. Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, hyresfordringar, övriga fordringar och avtalstillgångar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att tillgången.

2.14 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftskostnad.

2.15 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.

2.16 AKTIEKAPITAL

Stam- och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden netto efter skatt.

2.17 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader efter balansdagen.

2.18 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.

2.19 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.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag och i förekommande fall intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av

koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldonerna genom nettobetalningar.

2.20 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda utgör kortfristig ersättning, ersättning efter avslutad anställning samt ersättning vid uppsägning. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöring.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår vid uppsägning före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell

plan utan möjlighet till återkallande; eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

2.21 KASSAFLÖDESANALYS

Resultat efter finansiella poster justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

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 energirisiker.

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanter, 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.

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 interbankränta 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 realiserar 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 5,26 (4,68) procent. Av räntebärande skulder på 1 415 005 TSEK (1 268 667) löper 441 836 TSEK (394 559) med rörlig ränta. Prime Living har inga ränteswapar eller liknade derivatinstrument.

3.3.2 Motpartsrisk

Motpartsrisk är att motparten inte fullföljer leverans eller betalning. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat. Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon kund eller annan motpart.

3.3.3 Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Prime Living inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Lånen upp-tas endast från kreditgivare med hög rating. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens

förmåga att tillgodose framtid kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.

Enligt bolagets bedömning räcker bolagets rörelsekapitalet (utan att beakta eventuella framtida lån/tillskott/emissioner) juni 2019 ut. Bolaget fortsätter arbetet med att säkerställa den långsiktiga finansieringen. Koncernens

tillgängliga likvida medel uppgick 31 december 2018 till 25 061 TSEK (77 032) i form av banktillgodoavanden, varav 6 100 TSEK (20 100) utgör spärrade bankmedel. Om koncernens likviditetskällor inte skulle vara tillräckliga kan detta ha väsentligt negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Löptidsanalys, 2018-12-31 TSEK	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	424 053	2 903	2 903	39 885	56 448	526 192
Obligationslån		888 813				888 813
Leverantörsskulder	29 286					29 286
Övriga skulder	60 849					60 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 795					135 795
Summa	649 983	891 716	2 903	39 885	56 448	1 640 935

Löptidsanalys, 2017-12-31 TSEK	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	369 201	2 916	2 917	106 142	6 150	487 326
Obligationslån			782 953			782 953
Leverantörsskulder	16 207					16 207
Övriga skulder	82 547					82 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 265					14 265
Summa	482 220	2 916	785 870	106 142	6 150	1 383 298

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

Kapitalbindningsstruktur, 2018-12-31 Förfallotidpunkt	Lånebelopp TSEK	Andel av total lån, %
2019	424 053	29,97
2020	891 715	0,21
2021 och senare	99 237	69,83
	1 415 005	100

Kapitalbindningsstruktur, 2017-12-31 Förfallotidpunkt	Lånebelopp TSEK	Andel av total lån, %
2018	369 201	29,06
2019	2 916	0,23
2020 och senare	898 162	70,71
	1 270 279	100

Belåningsgrad Fastighet	Värde, TSEK	Lån, TSEK	Belåningsgrad, %
Kornetten 2	70 000	48 400	69
Lund Studentkåren 4	75 000	31 855	42
Malmö Träpanelen 6	71 000	54 900	77
Träpanelen 8	131 000	102 026	78
Ferdinand 8 och 10	300 000	222 750	74
Ferdinand 14	394 165	197 372	50
Tynnered 761-733	148 000	66 017	45
Rambergstaden 68:1	39 000	0	0
Träpanelen 1	313 000	248 204	79
Sandyford	222 632	52 501	24
Letterkenny	7 020	0	0
Totalt	1 770 817	1 024 025*	58

* Skillnad mellan belåningsgrad lån och lånebelopp i kapitalbindningsstruktur avser övriga långfristiga skulder i moderbolaget om 400 000 TSEK.

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. Cirka 40 procent av den totala produktionskostnaden upphandlas i CNY. En förstärkning av CNY med 1 procent innebär 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 av 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.

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, välvägd och kostnadseffektiv finansiering. Prime Living placerar vid behov överskottslikviditet i värdepapper.

3.5 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 Händelser	Förändring, +/- %	Årlig effekt +/- i TSEK	Effekt på eget kapital +/-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	17 708	13 812
Hyresintäkter	1	566	441
Rörelsekostnader	1	459	358
Genomsnittlig låneränta	1%-enhet	14 150	11 037

Känslighetsanalys 2017 Händelser	Förändring, +/- %	Årlig effekt +/- i TSEK	Effekt på eget kapital +/-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	21 193	16 530
Hyresintäkter	1	514	401
Rörelsekostnader	1	371	290
Genomsnittlig låneränta	1%-enhet	12 703	9 908

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 11 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 förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Prime Living har inga rörelsefastigheter.

4.2 AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVARV OCH TILLGÅNGSFÖRVARV

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 frändragna 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 Fastighetsindex.

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.

4.5 KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR

Vid värderingen används gällande och kommande kontraktsuppgifter, löpande drift- och underhållskostnader och investeringar genom statistik för innevarande år. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld har beräknats enligt avtal och om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden har en marknadsmässig avgäld bedömts. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensation för inflation samt fastighetsanknutet risktillägg. I normalfallet är kalkylräntan lika med direktavkastningen plus inflationen. Direktavkastningskraven bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden. för vidare information kring förvaltningsfastigheter se not 12.

Not 5 | Rapportering per segment

Hysesintäkter består endast av externa intäkter.

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

TSEK	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	5 796	30 587	14 266	5 933		56 582
Fastighetskostnader	-1 619	-10 799	-3 389	-1 253		-17 060
Driftsresultat	4 177	19 788	10 877	4 680	0	39 522
Förvaltningsfastigheter	694 165	590 000	187 000	70 000	229 652	1 770 817

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

TSEK	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	1 398	26 899	17 077	6 014		51 388
Fastighetskostnader	-500	-7 968	-4 569	-1 106		-14 143
Driftsresultat	898	18 931	12 508	4 908	0	37 245
Förvaltningsfastigheter	828 013	622 000	365 209	98 000	206 039	2 119 261

Skillnaden mellan driftsresultat 39 629 TSEK (37 245) och resultat före skatt -649 541 TSEK (170 754) består av produktionskostnader, övriga koncerngemensamma externa kostnader och personalkostnader, -212 154 TSEK (-37 145),

avskrivning -2 457 TSEK (-2 355), resultat fastighetsförsäljning -82 844 TSEK (0), finansnetto -51 023 TSEK (-48 681) och värdeförändring -340 692 TSEK (221 690). Övriga fordringar och skulder bedöms som koncerngemensamma.

Prime Livings verksamhet omfattar 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. Under året har nya projekt startats i segmenten Göteborg, Öre-

sund och Stockholm. Prime Living har tecknat ett hyresavtal med Lunds Universitet som i sin tur tecknar avtal med studenterna, vilket gör att Lunds Universitet som enskild kund i dag står för mer än 10 procent av hyresintäkterna, 11 281 TSEK (11 245). Hyresintäkterna för Lunds Universitet ingår segmentet Öresund.

Not 6 Hyresintäkter

TSEK	2018	2017
Bostadsintäkter	56 582	51 388
Summa	56 582	51 388

Kontraktsförfallostruktur	2018-12-31			2017-12-31		
	Antal kontrakt	Årshyra tkr	Andel av hyra, %	Antal kontrakt	Årshyra tkr	Andel av hyra, %
Prime Living Karlstad AB	140	6 759	10	140	6 674	12
Prime Living Lund AB	1	11 281	17	1	11 245	20
TP6 Oxie AB	84	4 481	7	84	4 370	8
TPL1 Oxie AB	128	7 992	12	128	7 761	14
TP9 Oxie AB	336	18 940	28	0	13 728	24
Prime Living Beryllgatan AB	208	12 623	19	208	13 218	23
Comodo Real Estate AB	82	5 836	9	0	0	0
Summa	979	67 911	100	561	56 996	100

Hyreskontrakten avser bostäder och löper i sin helhet i tillsvidareform, hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Per 2018-12-31 uppgick kontrakten till 979 (897) st.

Not 7 Fastighetskostnader

TSEK	2018	2017
El- och värmekostnader	6 783	5 382
Övriga driftskostnader	2 898	3 023
Reparation och underhåll	1 174	1 360
Övriga fastighetskostnader	6 205	4 379
Summa	17 060	14 143

Not 8 Övriga externa kostnader

Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning, TSEK	2018	2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 525	1 792
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	78	0
Skattekonsultationer	86	0
Summa	1 689	1 792

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

LEASING

Prime Living är leasetagare till både finansiella och operationella leasingavtal, de operationella avtalen avser i huvudsak lokalhyra och kontorsutrustning. Då Prime Living är leasetagare redovisas de finansiella leasingtillgångarna som en anläggningstillgång i rapporten över finansiell ställning medan den framtida förpliktelsen till leasegivaren redovisas som en skuld i rapporten över finansiell ställning, se vidare not 14.

Upplysning om leasingkostnader, operationell leasing, TSEK	2018	2017
Årets leasingkostnad	246	237
Förfaller till betalning inom ett år	1 460	237
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	2 871	357
Summa	4 577	831

Not 9 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda framgår i nedanstående tabell:

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2018	2017
Kvinnor	9	7
Män	5	12
Totalt	14	19

Löner och ersättningar uppgår till:	2018	2017
Styrelsen och verkställande direktören	4 611	4 651
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning se nedan)	(0)	(0)
Övriga anställda	7 608	5 164
Totala löner och ersättningar	12 219	9 815
Sociala kostnader enligt lag och avtal	4 982	4 608
Pensionskostnader		
Styrelsen och verkställande direktören	0	1 713
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 201	16 136

Samtliga anställda finns i Sverige.

Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser, som inte är finansierade.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut inkluderat arvoden för kommittéarbete.

Ersättningar och övriga förmåner År 2018, TSEK	Grundlön/styrelsearvode	Pension	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Summa
Peter Gustafson, ledamot, ordförande	65	0	0	0	65
Jonas Andersson, ledamot	45	0	0	0	45
Mikael Wandt, ledamot	48	0	0	0	48
Tobias Lennér, ledamot	47	0	0	0	47
Jan Severa, ledamot	40				40
Ola Wengberg, ledamot	33	0	0	0	33
Harald Bengtsson, ledamot ¹	240				240
Michael Persson, ledamot ¹	240				240
Håkan Nyberg, ledamot	240	0	0	0	240
Summa styrelse	998	0	0	0	998

¹ Fakturerat via bolag

Hans Sandén VD (31/8–31/12)	400	0	0	0	400
Jan Severa VD (1/1–31/8)	1 161	300			1 461
Ola Wengberg vVD (1/1–31/8)	1 053	280			1 333
Ingvor Sundbom VD ²	790	88	-	-	878
Summa VD & koncernledning	3 4043	668	0	0	4 072
Koncernen totalt	4 402	668	0	0	5 070

² Slutreglering enligt avtal.

Ersättningar och övriga förmåner År 2017, TSEK	Grundlön/ styrelsearvode	Pension	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Summa
Harald Bengtsson, ledamot, ordförande ¹	140	0	0	0	140
Jan Severa, ledamot	60	0	0	0	60
Ola Wengberg, ledamot ¹	80				80
Michael Persson, ledamot	373	0	0	0	373
Håkan Nyberg, ledamot ¹	140	0	0	0	140
Summa styrelse	793	0	0	0	793

¹ Fakturering via bolag

Jan Severa, VD	1 277	450	0	0	1 727
Ola Wengberg, vVD	1 293	166			1 459
Ingvor Sundbom	1 158	398	-		1 556
Summa VD & koncernledning	3 728	1 014	0	0	4 742
Koncernen totalt	4 521	1 014	0	0	5 535

Det finns inga avtal om rörlig ersättning, bonus eller avgångsvederlag med ledande befattningshavare.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	2018	2017
Antal styrelseledamöter	5	5
Varav kvinnor	(0)	(0)
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
Varav kvinnor	(0)	(0)

Not 10	Finansiella intäkter och Finansiella kostnader	
TSEK	2018	2017
Ränteintäkter reversfordran	14 690	7 926
Delsumma	14 690	7 926
Räntekostnader upplåning	-65 713	-69 069
Delsumma	-65 713	-69 069
Summa	-51 024	-61 142

Not 11	Skatter	
TSEK	2018	2017
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	-192	-25
Uppskjuten skatt	62 307	-28 631
Redovisad skatt	62 115	-28 656
Uppskjuten skatt avseende:		
Förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde	75 991	-45 700
Förändring uppskjuten skatt hän- förlig till skattemässiga underskott	-13 685	17 069
Redovisad uppskjuten skatt	62 307	-28 631

TSEK	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	-649 541	170 754
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget Prime Living		
	143 184	-29 751
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-10 775	-557
Ej skattepliktiga intäkter	0	2
Skatt hänförlig till tidigare taxering	0	8
Skatteeffekt av temporära skillnader avseende koncernmässiga värden på ombyggd lokal	0	33
lanspråktagat ingående underskott	491	1 505
Uppskjuten skatt temporära skillnader	0	-66
Årets förändring av ej redovisat förlustavdrag per balansdagen	-70 785	169
Redovisad skatt	62 115	-28 656

Not 12 Förvaltningsfastigheter

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	2 119 261	1 534 645
Investering i befintliga fastigheter	136 281	362 924
Försäljningar	-61 189	0
Orealiserad värdeförändring	-340 692	221 690
Realiserad värdeförändring	-82 844	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 770 817	2 119 261
Utgående redovisat värde		
Förvaltningsfastigheter	1 770 817	2 119 261
Utgående redovisat värde totalt	1 770 817	2 119 261

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastighetsbeståndet utgörs av färdiga bostäder, pågående projekt och mark i och runt de större universitetsregionerna i Sverige. Samtliga fastigheter och byggrätter värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Newsec Advice AB och Baltazar 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 4.5.

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 procent 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.

Värdetidpunkt	2018-12-31	2017-12-31
Verkligt värde	1 770 817	2 119 261
<i>Värdeantaganden:</i>		
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%

Känslighetsanalys Effekter på verkligt värde (TSEK)		2018-12-31*	2017-12-31
Direktavkastningskrav	+ 0,5% (0,5%)	-109,4	-115,5
Direktavkastningskrav	- 0,5% (0,5%)	126,7	133,9
Marknadshyra	+/- 2,0% (2,0%)	29,6	31 500
Drift - och underhållskostnad	+/- 2,0% (2,0%)	6,5	6 500

* Exklusive Karlstad.

Not 13 Balanserade utvecklingskostnader

TSEK	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	11 428	11 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 428	11 428
Ingående nedskrivningar	-1 524	-381
Årets avskrivningar	-1 142	-1 143
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 666	-1 524
Utgående bokfört värde	8 762	9 904

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar, TSEK	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	8 466	7 494
Inköp	2 696	972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 162	8 466
Ingående avskrivningar	-1 330	-488
Omklassificeringar	0	373
Årets avskrivningar	-1 545	-1 215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 875	-1 330
Utgående bokfört värde totalt	8 287	7 136

I posten Maskiner och andra tekniska anläggningar ingår leasingobjekt, i form av pelletsanläggningar för uppvärmning, som koncernen innehar enligt finansiella leasingavtal. Inga variabla avgifter föreligger.

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden – aktiverad finansiell leasing	9 360	7 263
Ackumulerade avskrivningar	-2 409	-1 115
Redovisat värde	6 951	6 149

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara finansiella leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:

TSEK	Nuvärde		Nominellt belopp	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Inom ett år	1 146	1 051	1 331	1 331
Senare än ett år men inom fem år	2 708	4 590	2 956	5 507
Senare än fem år	0	0	0	0
	3 854	5 641	4 287	6 838

Not 15 Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal och Förskott från kunder

I enlighet med IAS 18 har redovisningen av pågående uppdrag delats upp mellan Fordran Beställare och Skuld Beställare. Fordran Beställare utgörs av summan av alla pågående uppdrag för vilka uppdragsutgifter och redovisade vinster efter avdrag för redovisade förluster överstiger fakturerade belopp. Skuld Beställare utgörs av summan av alla pågående uppdrag för vilka fakturerade belopp överstiger uppdragsutgifter och redovisade vinster efter avdrag för redovisade förluster.

Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Summa uppdragsutgifter och redovisade vinster	40 137	12 725
Summa	40 137	12 725

Not 16 Hyresfordringar och andra fordringar

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Hyresfordringar brutto	2 295	5 225
Reservering för osäkra fordringar	0	-369
Hyresfordringar netto	2 295	4 857
Övriga fordringar	8 816	58 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 327	30 563
Summa	37 438	93 546

Åldersanalys av Hyresfordringar, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Ej förfallna Hyresfordringar	2 295	4 857
Summa	2 295	4 857

Specifikation av övriga fordringar, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Momsfordran	2 000	167
Övriga fordringar	6 816	57 960
Summa	8 816	58 127

Specifikation av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	1 535	1 937
Övriga förutbetalda kostnader	24 792	2 438
Summa	26 327	4 374

Not 17 Likvida medel

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	25 061	77 032
Summa	25 061	77 032

Likvida medel i Koncernen består av banktillgodohavanden, varav 6 100 (20 100) utgör spärrade bankmedel, kopplat till färdigställande projekt Fastigheten Malmö Träpanelen 1.

Not 18 Eget kapital

Prime Living genomförde under 2014 en emission av preferensaktier, som övertecknades och tillförde bolaget 130 MSEK, före emissionskostnader. Noteringen av preferensaktien av serie B skedde den 18 december på Nasdaq First North, under kortnamnet PRIME PREF B. Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser. Till varje preferensaktie hörde en teckningsoption med rätten att teckna en stamaktie i Prime Living AB (publ) till en kurs på 27 kr, fram till och med den 31 oktober 2016.

Utfärdade preferensaktier klassificeras som eget kapital, med anledning av att det inte föreligger någon skyldighet för Prime Living att vare sig betala utdelningar eller att lösa in/köpa tillbaka preferensaktierna. Utdelningar redovisas som ägartransaktion direkt i eget kapital när bolagsstämman beslutat om sådan utdelning.

Under hösten 2014 emitterades även totalt 100 preferensaktier av serie C. Efter det att full tillämplig preferensutdelning lämnats till preferensaktier av serie B skall preferensaktierna av serie C medföra rätt till utdelning med ett ackumulerat belopp om upp till 30 500 TSEK att fördelas lika mellan innehavare av preferensaktie av serie C. När utdelning lämnats med ett totalt ackumulerat belopp om 30 500 TSEK skall preferensaktier av serie C ej längre medföra någon rätt till utdelning.

Prime Living genomförde under 2015 en emission av stamaktier, som övertecknades och tillförde bolaget cirka 150 MSEK, före emissionskostnader. Vidare genomförde Prime Living under perioden en apportemission om 233 000 stamaktier som tillfört bolaget cirka 24 MSEK. Noteringen av stamaktien skedde den 12 juni på Nasdaq First North Premier till kursen 50 SEK per aktie, under kortnamnet PRIME.

Även teckningsoptionerna, med kortnamnet PRIME TO 1, noterades den 12 juni. En vederlagsfri teckningsoption ingick i varje unit i samband med noteringen av preferensaktien av serie B och ger rätten att teckna en stamaktie i Prime Living till en kurs på 27 SEK, fram till och med den 31 oktober 2016.

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	Pref B	Pref C	Stamaktier	Summa antal aktier
Kvotvärde per aktie	0,05	0,05	0,05	
2017-01-01	1 300 000	100	14 755 875	16 055 975
2017-12-31	1 300 000	100	14 755 875	16 055 975
Inlösen Stamaktier	0	-100	0	-100
2018-12-31	1 300 000	0	14 755 875	16 055 875

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital (SEK)	Övrigt tillskjutet kapital (SEK)	Summa (SEK)
2017-01-01	16 056	802 799	313 297 825	314 100 624
Emission teckningsoptioner	0	0	655 500	655 500
2017-12-31	16 056	802 799	313 953 325	314 756 124
Inlösen stamaktier pref C	0	-3 800	0	-3 800
Fondemission		3 800		3 800
2018-12-31	16 056	802 799	313 953 325	314 756 124

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Prime Living AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som har förekommit med aktieägarkretsen är emissioner till överkurs. Beloppet som presenteras i denna delkomponent motsvarar erhållet kapital (reduceras med transaktions-

kostnader) utöver nominellt belopp av emissionen. Emissionskostnader uppgår till 0 (0) mkr.

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare

uppgående till –540,5 mkr (77,0), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat, dvs. –47,6 (9,6).

Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, –47,6 mkr (99,4), har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 14 755 875 stycken (14 764 144).

Under året har beslutats om utdelning till preferensaktieägare om 11 050 (11 050). Styrelsen har dock beslutat att tillsvidare ställa in utbetalningen av den tredje och fjärde tidigare beslutade utdelningen.

Vägt genomsnittligt antal stamaktier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående totalt antal aktier	14 755 875	14 755 875
Påverkan emissioner/split	0	0
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	14 755 875	14 755 875
Optioner	0	8 269
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året efter utspädning	14 755 875	14 764 144

Not 19 Skulder till kreditinstitut

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig		
Fastighetslån	102 139	118 125
Obligationslån*	888 813	782 953
Summa	990 952	901 078
Kortfristig		
Obligationslån	-	-
Fastighetslån	424 053	369 201
Summa	424 053	369 201

Summa total upplåning	1 415 005	1 270 279
------------------------------	------------------	------------------

* Med avdrag för transaktionskostnader, obligationslånets nominella belopp 900 000 TSEK (800 000).

Obligationslånen i koncernen uppgick till 888 813 TSEK (782 953), totalt 3 st. Dessa utgörs dels av en säkerställd obligation i moderbolaget om totalt 400 000 TSEK (400 000) som förfaller under september 2020 och som löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 4,5 procent och dels en icke säkerställd obligation i moderbolaget om 400 000 TSEK (400 000) som förfaller under oktober 2020 och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 7 procent. Vidare ingår en säkerställd obligation i dotterbolaget Prime Living Campus Stockholm AB 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 10,5 procent fram till återbetalningsdagen. Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

Ställda panter och säkerheter för skulder till kreditinstitut utgörs av:

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckningar	2 250	2 250
Fastighetsinteckning	619 600	668 209
Åganderättsförbehåll	151 290	153 765
Bankmedel spärrade konton	6 100	20 100
Pantsättning aktier i koncernbolag	29 341	11 797
Summa	808 581	856 121

Förfallotidpunkter, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
2019 (2018)	424 053	369 201
2020 (2019)	891 715	2 916
2021 och senare (2020 och senare)	99 237	898 162
Summa	1 415 005	1 270 279

Not 20 Uppskjutna skattefordringar och Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när uppskjutna skatter avser samma skattemyndighet. De nettoredovisade beloppen är som följer:

Uppskjutna skattefordringar, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskott	0	19 185
Summa	0	19 185

Nedan framgår vad koncernens uppskjutna skatteskulder hänförs till. Den uppskjutna skatteskulden redovisas efter avdrag för eventuella skattefordringar om delposterna är kvittningsbara.

Uppskjutna skatteskulder, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Avseende obeskattade reserver	45	41
Förvaltningsfastigheter	79 376	159 293
Summa	79 422	159 335

Summa total uppskjuten skatt	79 422	140 150
-------------------------------------	---------------	----------------

Bruttoförändring av uppskjutna skattefordringar, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	19 185	4 508
Redovisning i resultaträkning	–17 600	14 677
Skatt som redovisats i eget kapital	–1 586	0
Vid årets slut	0	19 185

Bruttoförändring av uppskjutna skatteskulder, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	159 335	116 287
Obeskattade reserver	–6	0
Redovisning i resultaträkning	–79 907	43 048
Vid årets slut	79 422	159 335

Uppskjuten skatteskuld hänförs i huvudsak till skillnader i fastigheternas redovisade värde i rapport över finansiell

ställning och dess skattemässiga värde. Den uppskjutna skatteskulden motsvarar den skatt som skulle belasta resultatet om den totala fastighetsportföljen skulle avyttras per balansdagen, motsvarande avskrivning baserad på byggnadernas anskaffningsvärde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen redovisar ej uppskjutna skattefordringar

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Skattemässiga underskott	0	163 723
Redovisad uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	0	36 019
Redovisad uppskjuten skatteskuld kvittningsbar mot fordran	0	-16 834
	0	19 185

Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.

Not 21 | Leverantörsskulder och andra skulder

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	29 287	16 206
Skatteskulder	189	1 959
Förskott från kunder	4 233	3 082
Övriga kortfristiga skulder	56 426	77 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 795	14 266
Summa	225 930	113 019

Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	10 261	6 119
Upplupna semesterskulder	2 168	1 790
Upplupna sociala avgifter	1 018	853
Förutbetalda intäkter	935	2 694
Övriga upplupna kostnader	121 413	2 809
Summa	135 795	14 266

Not 22 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar för banklån	619 600	668 209
Företagsinteckningar	2 250	2 250
Äganderättsförbehåll	151 290	153 265
Spärrade bankmedel	6 100	20 100
Pantsättning fordran koncernbolag	29 341	11 797
Summa	808 581	855 621

Eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 264 123	1 279 671
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	265 000
Summa	1 529 123	1 544 671

Not 23 | Finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder förde-
lat per kategori, framgår av nedanstående uppställning

Koncernen 2018	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kund- och lånefordringar</i>		
- Hyresfordringar	2 295	2 295
- Övriga kortfristiga fordringar	8 816	8 816
- Kassa och bank	25 061	25 061
Summa finansiella tillgångar	36 172	36 172
<i>Övriga finansiella skulder</i>		
- Långfristiga räntebärande skulder	102 139	102 139
- Obligationslån långfristigt	888 813	900 000
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut	424 053	424 053
- Leverantörsskulder	29 286	29 286
- Övriga kortfristiga skulder	196 644	196 644
Summa finansiella skulder	1 640 935	1 652 122

Koncernen 2017	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kund- och lånefordringar</i>		
- Hyresfordringar	4 857	4 857
- Övriga kortfristiga fordringar	58 127	58 127
- Kassa och bank	77 032	77 032
Summa finansiella tillgångar	140 015	140 015
<i>Övriga finansiella skulder</i>		
- Långfristiga räntebärande skulder	118 125	118 125
- Obligationslån långfristigt	782 953	800 000
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut	369 201	369 201
- Leverantörsskulder	16 206	16 206
- Övriga kortfristiga skulder	80 589	80 589
Summa finansiella skulder	1 367 074	1 384 121

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 prisnoteringar) 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 24 Transaktioner med närstående

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

Konsultarvode har under året utgått till Sevenco AB med 3 095 TSEK avseende ersättning till bolagets inhyrda CFO perioden september – december 2018 samt till bolagets inhyrda HR-chef för hela år 2018, perioden 1 september – 31 december 2018. Hans Sandén, VD i Prime Living AB (publ) är partner och styrelseordförande i Sevenco AB.

Vidare har arvoden utbetalats till Tobias Lennér med 100 TSEK och till Green Capital Partners AB med 150 TSEK där Peter Gustafson är bolagsman.

För ersättning till styrelse och ledning hänvisas till not 9.

Not 25 Händelser efter balansdagen

- Efter periodens utgång tillträdde Lars Wikström som ny CFO för Prime Living. Lars har mångårig erfarenhet från fastighet- och byggbranschen och kommer närmast från egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomisk och finansiell rådgivning.
- Under januari 2019 slutfördes en översyn av Prime Livings underleverantörer. Som ett resultat av detta avslutades affärsrelationen med 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
- Efter perioden godkändes en justering av bolagets icke säkerställda obligationslån. Justeringen innebär en ändring av obligationsvillkoren som därmed tillåter bolaget att ta upp kortfristig lånefinansiering och under en begränsad period avstå från att rapportera kovenanter samt skjuta upp räntebetalningar. Denna kortsiktiga lånefinansiering är inte till fullo på plats.
- Prime Living meddelade efter periodens utgång att Prime Livings dotterbolag Prime Living Beryllgatan AB förlikade med Collector Bank AB. Enligt förlikningen ska Prime Living betala 3 300 000 kr till Collector. Betalning sker genom sex månatliga avbetalningar om 550 000 kr med början den 15 februari 2019.
- Under januari 2019 inledde Prime Living en översyn av organisationen för att reducera kostnader och effektivisera organisationen. Som ett led i detta beslutade Prime Living bland annat att reducera personalstyrkan och att ställa om till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.
- Lunds Universitet har den 18 januari 2019 sagt upp hyresavtalet med Prime Living Lund. Prime Living är av uppfattningen att uppsägningen är ogiltig och en dialog om förutsättningarna för framtida förhyrning pågår.
- En oberoende granskning av miljöaspekterna avseende Spånga av Golder AB visade inga negativa miljöavvikelser.
- Bygglovshandlingar inlämnade för Sandyford Irland, vi räknar med att få ett bygglov beviljat inom 20 till 22 veckor.
- Styrelsen har beslutat att tillsvidare ställa in utdelningen den 15 april 2019 avseende preferensaktien serie B.

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	Not	Helår 2018	Helår 2017
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-21 376	-17 866
Personalkostnader	3	-16 974	-14 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 346	-1 265
Rörelseresultat		-39 697	-33 595
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	4	-40 592	-2 395
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	35 809	30 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-54 782	-48 191
Resultat efter finansiella poster		-99 261	-53 897
Bokslutsdispositioner	7	-129 555	7 180
Skatt på årets resultat	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		-228 817	-46 717

Årets resultat överensstämmer med Totalresultatet

Kommentarer till moderbolagets rapport över totalresultatet

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

För 2018 (2017) uppgick Moderbolagets övriga rörelseintäkter till 0 TSEK (0).

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Moderbolagets övriga externa kostnader 2018 uppgick till 21 376 TSEK (17 866), en ökning med 3 510 TSEK. Ökningen förklaras i sin helhet av ökade kostnader för konsultarvoden gällande inhyrd CFO och HR-chef, främst under sista kvartalet 2018. Moderbolagets personalkostnader 2018 uppgick till 16 974 TSEK (14 464), en ökning med 2 510 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till en ökad bemanning i Moderföretaget.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 20 procent per år. Moderbolagets avskrivningar uppgick till 1 346 TSEK (1 265).

RÖRELSERESULTAT

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -39 697 TSEK (-33 595), en negativ avvikelse med -6 102 TSEK. Avvikelsen förklaras främst av ökade kostnader för konsultarvoden.

FINANSIELLT NETTO

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -99 261 TSEK (53 897), vilket motsvarar en negativ avvikelse med 45 364 TSEK. Avvikelsen förklaras i sin helhet av nedskrivning andelar i dotterbolag.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolagets bokslutsdispositioner uppgick till -129 555 TSEK (7 180). Bokslutsdispositionerna avser i sin helhet lämnade och erhållna koncernbidrag, där lämnat koncernbidrag till Prime Living Entreprenad AB utgör 161 253 TSEK.

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter	9	8 762	9 904
		8 762	9 904
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	10	785	981
		785	981
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	52 843	69 957
Fordringar hos koncernföretag	12	298 824	328 207
Andelar i intresseföretag		11	11
		351 678	398 174
Summa anläggningstillgångar		361 225	409 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		530 691	649 686
Övriga fordringar		1 559	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 139	1 408
		533 389	651 230
Kassa och bank		4 147	21 536
Summa omsättningstillgångar		537 536	672 766
SUMMA TILLGÅNGAR		898 761	1 081 826
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		803	803
Ej registrerat aktiekapital		656	656
		1 458	1 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		313 299	313 299
Balanserat resultat		-53 681	4 741
Årets resultat		-228 817	-46 717
		30 801	270 667
Summa eget kapital		32 259	272 125
Långfristiga skulder			
15			
Skulder till kreditinstitut		790 980	782 953
		790 980	782 953
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 470	4 424
Skulder till koncernföretag		51 109	11
Övriga kortfristiga skulder		6 579	12 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	12 363	9 643
		75 522	26 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		898 761	1 081 825

Kommentarer till moderbolagets rapport över finansiell ställning

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2018

Balansomslutningen uppgick till 898 761 TSEK (1 081 826), vilket motsvarar en minskning med 183 065 TSEK jämfört med föregående år.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av finansiella anläggningstillgångar med 351 668 TSEK (398 164). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av långfristiga skulder med 790 890 TSEK (782 953).

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolagets materiella anläggningstillgångar uppgick till 785 TSEK (981).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolagets kortfristiga fordringar innefattar fordringar hos koncernföretag och andra fordringar och uppgick till 533 389 TSEK (651 230), vilket motsvarar en minskning med 117 841 TSEK. Bolagets likvida medel uppgick till 4 147 TSEK (21 536), en minskning med 17 389 TSEK.

EGET KAPITAL

Per 31 december 2018 uppgick det egna kapitalet till 32 259 TSEK (272 125), vilket motsvarar en minskning med 239 866 TSEK

PREFERENSAKTIER

Units

Varje unit som emitterades och spreds under fjärde kvartalet 2014 bestod av en (1) preferensaktie av serie B samt en (1) teckningsoption som berättigar till teckning av en (1) stamaktie.

Utdelning

Enligt bolagets bolagsordnings skall utdelning per preferensaktie av serie B ske om totalt 8,50 SEK per år fram till och med 10 oktober 2019 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 2,125 SEK. Baserat på ett nominellt belopp för preferensaktierna av serie B om 100 SEK motsvarar det en årlig avkastning om 8,5 procent. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Första utdelningsdag ska vara den avstämningsdag som inträffar efter den 30 juni 2015. Från och med den 11 oktober 2019 kommer

utdelningen att öka med två procentenheter per år (dvs. en engångsökning) och därmed kommer avkastningen att uppgå till 10,5 procent per år till dess preferensaktierna löses in. Preferensaktierna av serie B medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

INLÖSEN

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie B efter beslut av bolagsstämman. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga. Fördelningen av vilka preferensaktier av serie B som skall inlösas skall ske pro-rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier av serie B som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som skall inlösas. Lösenbeloppet för preferensaktier av serie B skall fram till och med den sista avstämningsdagen för preferensutdelning som infaller före 31 december 2019 vara 115 procent av teckningskursen vid den första emissionen av preferensaktier av serie B. Inlösen som sker från den sista avstämningsdag för preferensutdelning som infaller före den 31 december 2019 och för tiden därefter skall vara 125 procent av teckningskursen vid den första emissionen av preferensaktier av serie B. Ägare av preferensaktie av serie B som skall inlösas skall vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta tillämpligt B-Lösenbelopp för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

SKULDER

Moderbolagets långfristiga skulder består av obligationslån samt övriga långfristiga skulder. Moderbolagets långfristiga skulder uppgick per 31 december 2018 till 790 980 TSEK (782 953). Moderbolagets kortfristiga skulder uppgick till 75 522 TSEK (26 747), vilket motsvarar en ökning med 48 775 TSEK, hänförlig till ökad nettoutlåning dotterbolag.

Moderbolagets förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	45 636	359 738
Årets resultat			-46 717	-46 717
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-46 717</i>	<i>-46 717</i>
Transaktioner med aktieägare				
Emission teckningsoptioner	0	0	655	655
Utdelning aktier pref B	0	0	-11 050	-11 050
Utdelning aktier pref C	0	0	-30 500	-30 500
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 299	-41 976	272 126
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 299	-41 976	272 126
Årets resultat			-228 817	-228 817
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-228 817</i>	<i>-228 817</i>
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning aktier pref B	0	0	-11 050	-11 050
Indragning aktier pref C	-4			
Fondemission utan nya aktier	4			
Utgående eget kapital per 2018-12-31	803	313 299	-281 843	32 259

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	Helår 2018	Helår 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-228 817	-53 896
Avskrivningar och nedskrivningar		1 346	1 265
		-227 471	-52 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar		117 841	-223 389
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder		46 006	-107 221
Summa förändring i rörelsekapitalet		163 847	-330 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-63 624	-383 241
Investeringsverksamheten			
Nettoutlåning till dotterbolag		46 496	-13 827
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7	-972
Kassaflöde från investeringsverksamheten		46 489	-14 799
Finansieringsverksamheten			
Lån, nettoförändring		8 027	376 533
Emission		0	655
Utbetald utdelning		-8 281	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-254	335 638
Årets kassaflöde		-17 389	-62 402
Likvida medel vid årets början		21 536	83 938
Likvida medel vid årets slut		4 147	21 536
Erlagd ränta		-52 957	-44 338

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget följer årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. 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 1.5 LEASING

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som operationella leasingavtal (hyresavtal), vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Not 2 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m.

	2018	2017
Inköp koncernföretag	0%	0%
Försäljning koncernföretag	100%	100%

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

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2018	2017
Kvinnor	8	7
Män	6	6
Totalt	14	13

Löner och ersättningar uppgår till:	2018	2017
Styrelsen och verkställande direktören (varav tantiem och därmed jämställd ersättning)	3 921	3 962
Övriga anställda	(0)	(0)
Totala löner och ersättningar	11 530	9 126
Sociala kostnader enligt lag och avtal	4 982	4 608
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	16 511	13 734

För ersättning till och villkor för ledande befattningshavare hänvisas till motsvarande not 8 för koncernen.

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

Könsfördelningen i företagsledningen	2018	2017
Antal styrelseledamöter	5	5
Varav kvinnor	(0)	(0)
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
Varav kvinnor	(0)	(0)

Not 4 Resultat från långfristiga värdepappersinnehav

TSEK	2018	2017
Realisationsresultat vid försäljning andelar	-40 592	-2 395
Summa	-40 592	-2 395

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

TSEK	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	35 805	30 083
Ränteintäkter, övriga	4	194
Kursdifferenser	0	8
Summa	35 809	30 285

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

TSEK	2018	2017
Räntekostnader, övriga	-54 782	-48 191
Summa	-54 782	-48 191

Not 7 Bokslutsdispositioner

TSEK	2018	2017
Lämnade koncernbidrag	-164 553	0
Erhållna koncernbidrag	34 998	7 180
Summa	-129 555	7 180

Not 8 Skatt på årets resultat

TSEK	2018	2017
Redovisad skatt	0	0
Redovisat resultat före skatt	-228 817	-46 717
Skatt enligt gällande skattesats	50 340	10 278
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-40 619	-541
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej redovisat skattemässigt underskott	-9 721	-9 737
Redovisad skatt	0	0

Not 9 Balanserade utgifter

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 428	0
Inköp	0	11 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 428	11 428
Ingående avskrivningar	-1 524	-381
Årets avskrivningar enligt plan	-1 143	-1 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 667	-1 524
Utgående planenligt restvärde	8 762	9 904

Not 10 Inventarier

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 191	220
Inköp	8	971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 199	1 191
Ingående avskrivningar	-210	-88
Årets avskrivningar enligt plan	-204	-122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-414	-210
Utgående planenligt restvärde	785	981

Not 11 Andelar i koncernföretag

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 957	61 024
Förvärv under året	50	50
Lämnade aktieägartillskott	11 828	8 883
Sålt under året	-28 992	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 843	69 957
Utgående planenligt restvärde	52 843	69 957

Direkt ägda företag	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde
Beryll Invest AB	50 000	100%	60
Prime Living Karlstad AB	10 000	100%	100
Prime Living Lund AB	50 000	100%	29 341
Prime Living Oxie AB	50 000	100%	14 572
Prime Living Göteborg AB	50 000	100%	50
HLF Förvaltnings AB	1 000	100%	100
Prime Living Campus Stockholm AB	50 000	100%	660
Prime Living Industries AB	50 000	100%	7 517
Prime Living International AB	50 000	100%	60
Prime Living Property Management AB	50 000	100%	322
Prime Living Stockholm AB	50 000	100%	61
			52 843

Företags namn	Org. Nr	Säte	Just. eget kapital	Varav årets resultat
Beryll Invest AB	556981-8718	Stockholm	50	0
Prime Living Karlstad AB	556789-5585	Stockholm	1 752	-10 382
Prime Living Lund AB	556833-0046	Stockholm	28 639	-695
Prime Living Oxie AB	556920-0933	Stockholm	52	0
Prime Living Göteborg AB	556981-8882	Stockholm	53	-40 221
HLF Förvaltnings AB	556548-9217	Stockholm	178	-208
Prime Living Campus Stockholm AB	559006-7210	Stockholm	654	5
Prime Living Industries AB	559049-7193	Stockholm	50	-2 713
Prime Living International AB	559069-3973	Stockholm	53	2
Prime Living Property Management AB	559137-6065	Stockholm	52	-270
Prime Living Stockholm AB	559030-8069	Stockholm	50	0

Indirekt ägda företag	Org. Nr	Kapital andel %
TP6 Oxie AB	556921-5196	100
TPL 1 Oxie AB	556921-5204	100
Prime Living Beryllgatan AB	556973-5672	100
Prime Living Ramberget AB	556973-5664	100
Kristineberg Park Ek. Förening	769620-6361	99,8
TP9 Oxie AB	559030-8051	100
Prime Living Entreprenad AB	559049-7201	100
Prime Living Projektutveckling AB	559062-5157	100
Comodo Real Estate AB	556119-7095	100
Prime Living Spånga AB	556411-2695	100

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Utlåning inklusive kapitaliserad ränta	298 824	328 207
Vid årets slut	298 824	328 207

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 139	1 408
Summa	1 139	1 408

Not 14 Eget kapital

Aktieslag:	Antal aktier	Aktie-kapital TSEK	Antal röster per aktie	Summa antal röster
Pref B	1 300 000	65	1/10	130 000
Pref C	0	0	1/10	0
Stam	14 755 875	738	1	14 755 875
Summa	16 055 875	803		14 885 875

Prime Living genomförde under 2015 en emission av stamaktier, som övertecknades och tillförde bolaget cirka 150 MSEK, före emissionskostnader. Vidare genomförde Prime Living under perioden en apportemission om 233 000 stamaktier som tillfört bolaget cirka 24 MSEK. Noteringen av stamaktien skedde den 12 juni på Nasdaq First North Premier till kursen 50 SEK per aktie, under kortnamnet PRIME.

Not 15 Långfristiga skulder

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Obligationslån	790 980	782 953
Summa	790 980	782 953

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 828	5 678
Upplupna semesterlöner	1 774	1 564
Upplupna sociala avgifter	829	782
Övriga upplupna kostnader	3 933	1 620
Summa	12 363	9 643

Not 17 Ställda säkerheter

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Pantsättning fordran koncernbolag	460 000	460 000
Summa	460 000	460 000

Not 18 Eventualförpliktelser

TSEK	2018-12-31	2017-12-31
Borgen för dotterföretag	731 553	737 875
Summa	731 553	737 875

Not 19 Finansiella tillgångar och skulder

Moderbolaget utgången av år 2018	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kund och lånefordringar</i>		
- Övriga kortfristiga fordringar	532 250	532 250
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 139	1 139
- Kassa och bank	4 147	4 147
	537 536	537 536
<i>Finansiella tillgångar som kan säljas</i>	537 536	537 536
Summa finansiella tillgångar		
<i>Övriga finansiella skulder</i>		
- Långfristiga räntebärande skulder	790 980	800 000
- Leverantörsskulder	5 470	5 470
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 363	12 363
- Övriga kortfristiga skulder	57 688	57 688
	866 502	875 522
Summa finansiella tillgångar	866 502	875 522

Moderbolaget utgången av år 2017	Redovisat värde	Verkligt värde
----------------------------------	-----------------	----------------

<i>Kund och lånefordringar</i>		
- Övriga kortfristiga fordringar	649 823	649 823
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 408	1 408
- Kassa och bank	21 536	21 536
	672 767	672 767

Finansiella tillgångar som kan säljas

Summa finansiella tillgångar	672 767	672 767
-------------------------------------	----------------	----------------

<i>Övriga finansiella skulder</i>		
- Långfristiga räntebärande skulder	782 953	800 000
- Leverantörsskulder	4 424	4 424
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 643	9 643
- Övriga kortfristiga skulder	12 680	12 680
	809 700	826 747

Summa finansiella tillgångar	809 700	826 747
-------------------------------------	----------------	----------------

Verkligt värde på finansiella instrument

För finansiella instrument som kundfordringar, 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. Långfristiga upplåning sker huvudsakligen under kreditramar med långa kreditlöften, men med kort räntebindningstid. Det verkliga värdet bedöms därför överensstämma med det redovisade värdet.

Not 20 Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserat resultat	260 272 585
Årets resultat	-228 816 758
	31 455 827

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna (preferensaktie B) utdelas	0
till aktieägarna (preferensaktie C) utdelas	0
i ny räkning balanseras	31 455 827
	31 455 827

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

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

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE, KR/M² FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

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

RESULTAT PER STAMAKTIE

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

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

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

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

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

UTHYRNINGSBAR YTA/UTHYRNINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSPROJEKT

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

ÖVERSKOTTSGRAD

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

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards 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
Verkställande direktör

Tobias Lennér
Ordförande

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Mikael Wandt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Prime Living AB (publ), org.nr 556715-7929

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Prime Living 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 jag fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen under rubriken moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning och not 3.3.3 i årsredovisningen och koncernredovisningen av vilka framgår att osäkerhet föreligger vad gäller finansieringen av koncernen. Styrelsen och företagsledningen arbetar med åtgärder för att förbättra likviditeten. Det finns emellertid inga garantier för att nämnda åtgärder kommer lyckas. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns i not 3.3.3, 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

Värdering av förvaltningsfastigheter

För information om företagets redovisning och värdering av förvaltningsfastigheter i koncernbalansräkningen hänvisas till beskrivningen av Prime Living koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2.10 och not 4.1 - 5 samt redovisat värde av förvaltningsfastigheter not 12.

Värdering av fastigheter utgör för Prime Living 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 1 771 MSEK. Koncernen redovisar i resultaträkningen -341 MSEK före uppskjuten skatt i negativ värdeförändring för räkenskapsåret

Företagsledningen låter de oberoende värderarna Newsec, BaRon Advise och Cushman & Wakefield utföra värderingar av samtliga underliggande byggrätter och färdigställda fastigheter. Aktiverade utgifter i pågående nyanläggningar värderas internt inom koncernen.

Prime Livings ledning går därefter igenom och utmanar samtliga värderingar för att sedan fastställa de redovisade fastighetsvärdena.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat den använda värderingsmodellen samt inhämtat och granskat upprättade värderingsrapporter avseende indata och matematiska beräkningar. Vi har i detta arbete biträtt 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-15. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.revisor-sinspektionen.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 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 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

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Rapport/händelse

Delårsrapport januari-mars 2019
Årsstämma 2019

Datum

2019-05-22
2019-05-22

Certified Adviser

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

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2019

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

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ulf Hartell Borgstrand

Avstämningsdag för utdelning

2019-04-10 (tills vidare inställd)

Belopp

2,12 kr

Kontaktperson:

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

Adress

Prime Living AB (publ)

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



