





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.

Delårsrapport januari - juni 2019



Perioden januari - juni 2019

- Koncernens intäkter uppgick till 27,0 MSEK (27,5).
- Rörelseresultatet uppgick till -9,2 MSEK (45,8).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 12,7 MSEK (107,1).
- Resultatet före skatt blev -35,9 MSEK (23,7), varav reserver för kostnader gällande planerat underhåll ingår med 16 MSEK.

Kvartalet april - juni 2019

- Koncernens intäkter uppgick till 13,1 MSEK (13,4).
- Rörelseresultatet uppgick till 10,1 MSEK (32,6).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 12,7 MSEK (86,2).
- Resultatet före skatt blev -6,2 MSEK (21,7).

Väsentliga händelser under första halvåret 2019

- Prime Living har ingått ett standstill-avtal gällande bolagets säkerställda obligationslån om 400 MSEK och det säkerställda aktieägarlån om ca 39,3 MSEK.
- En extra bolagsstämma i Prime Living beslutade att godkänna styrelsens beslut om nyemission av högst 24 083 812 stamaktier, med företrädesrätt för bolagets befintliga aktieägare.
- Prime Living har beslutat att lägga ut fastigheten Folio 102601F i Sandford, Dublin till försäljning. Försäljningen är ett led i arbetet att optimera och koncentrera koncernens aktiviteter och bidra till en positiv utveckling av koncernens projekt i Stockholm/Spånga.
- Tobias Lennér har begärt utträde ur Prime Livings styrelse.
- Årsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av fyra ledamöter utan styrelsesuppleanter. Mikael Wandt, Tobias Lennér och Jonas Andersson omvaldes. Vidare valdes Lars Wikström till ny styrelseledamot och Mikael Wandt till ny styrelseordförande.
- Årsstämman beslutade även att rösta emot förslaget om ändring av bolagsordningen och bemyndigande för styrelsen att emittera ytterligare aktier.

- Prime Living erhöll bygglov för att bygga ett studentboställe om totalt 25 459 kvadratmeter och 818 bäddar på sin fastighet i Sandford, Dublin på Irland.
- Styrelsen förslö bolagsstämman bemyndigande att besluta om nyemissioner om upp till ett sammanlagt belopp om högst 400 MSEK. Syftet med beslutet är att möjliggöra för Prime Living att anskaffa kapital för att färdigställa bolagets fastighetsutvecklingsprojekt i Spånga samt Dublin, Irland.
- Årsstämman beslutade att tillsvidare ställa in utdelningen avseende preferensaktien serie B.
- Mark och Miljööverdomstolen upphävde Byggnadsnämndens i Göteborg Stads tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebbyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.

Händelser efter perioden

- Lunds universitet har lämnat in en stämningsansökan gentemot Prime Living AB och dess helägda dotterbolag Prime Living Lund AB.
- Prime Living tillfördes ca 14,2 MSEK i en nyemission tecknad till ca 59% före avdrag för emissionskostnader.

Nyckeltal	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital, SEK	2,0	45,5	4,6	45,5	4,6
Eget kapital per stamaktie, SEK	10,8	54,3	10,8	54,3	13,4
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	neg.	10	neg.	10	neg.
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	-1,1	1,1	0,8	1,1	0,4
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK	63,2	73,8	63,2	73,8	73,8
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK	34,0	59,6	34,0	59,6	43,8
Soliditet, %	9	32	9	32	10
EPRA NAV	14,6	66,8	14,6	66,8	17,1
Antal lägenheter	1 038	1 178	1 038	1 178	1 178
Uthyrningsbar boyta	26 171	29 335	26 171	29 335	29 335
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	88	76	88	76	91
Resultat per stamaktie, SEK	-2,6	1,1	-0,4	1,1	-39,8
Överskottsgrad, %	64	74	61	82	70
Justerad överskottsgrad, %	75	78	61	84	77
Antal anställda vid periodens utgång ²⁾	12	27	12	27	19,0
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ²⁾	11,8	21,0	11,8	21,0	18,8

¹⁾ Lund betraktas här som fullt uthyrt.

²⁾ Avser koncernen.

VD har ordet

Under andra kvartalet har ett intensivt arbete bedrivits mot vårt mål att skapa en sund, långsiktigt hållbar och stabilt finansierad verksamhet. Viktiga steg har tagits under kvartalet och efter dess slut.



I juli lyckades vi genomföra en företrädesemission där nya och gamla aktieägare ställde upp med 14,2 MSEK i nyemitterat eget kapital. Det visar att det trots alla de utmaningar som bolaget står inför finns en stark tro på verksamheten och dess framtid. Jag vill därför först och främst rikta ett varmt tack till alla er aktieägare som deltog i nyemissionen!

Med det nya kapitalet får vi ytterligare andrum och handlingsutrymme för att kunna nå de uppgörelser som krävs för att säkra verksamhetens fortlevnad och komma igång med Spångaprojektet.

Ett viktigt beslut togs under juni, att lägga ut fastigheten Dublin/Sandyford till försäljning för att frigöra likvida medel. Intresset för fastigheten bedömer jag som stort och en försäljning på hyggliga villkor skulle innebära ett viktigt genombrott.

Under juni tecknades också ett så kallat standstill-avtal med en grupp innehavare av bolagets obligationslån och det mindre aktieägarlånet vilket är en viktig förutsättning för att slutföra samtal om en brett förankrad uppgörelse med dessa och övriga finansiärer såsom andra obligationsinnehavare, preferensaktieägare och kreditgivare.

Vad gäller våra lån hos Swedbank för vi en dialog om villkoren för lånen i syfte att få dem förlängda och i övrigt anpassade till bolagets finansiella situation.

Mitt i arbetet med dessa för bolaget så viktiga frågor har vi också tvingats försöka komma vidare med

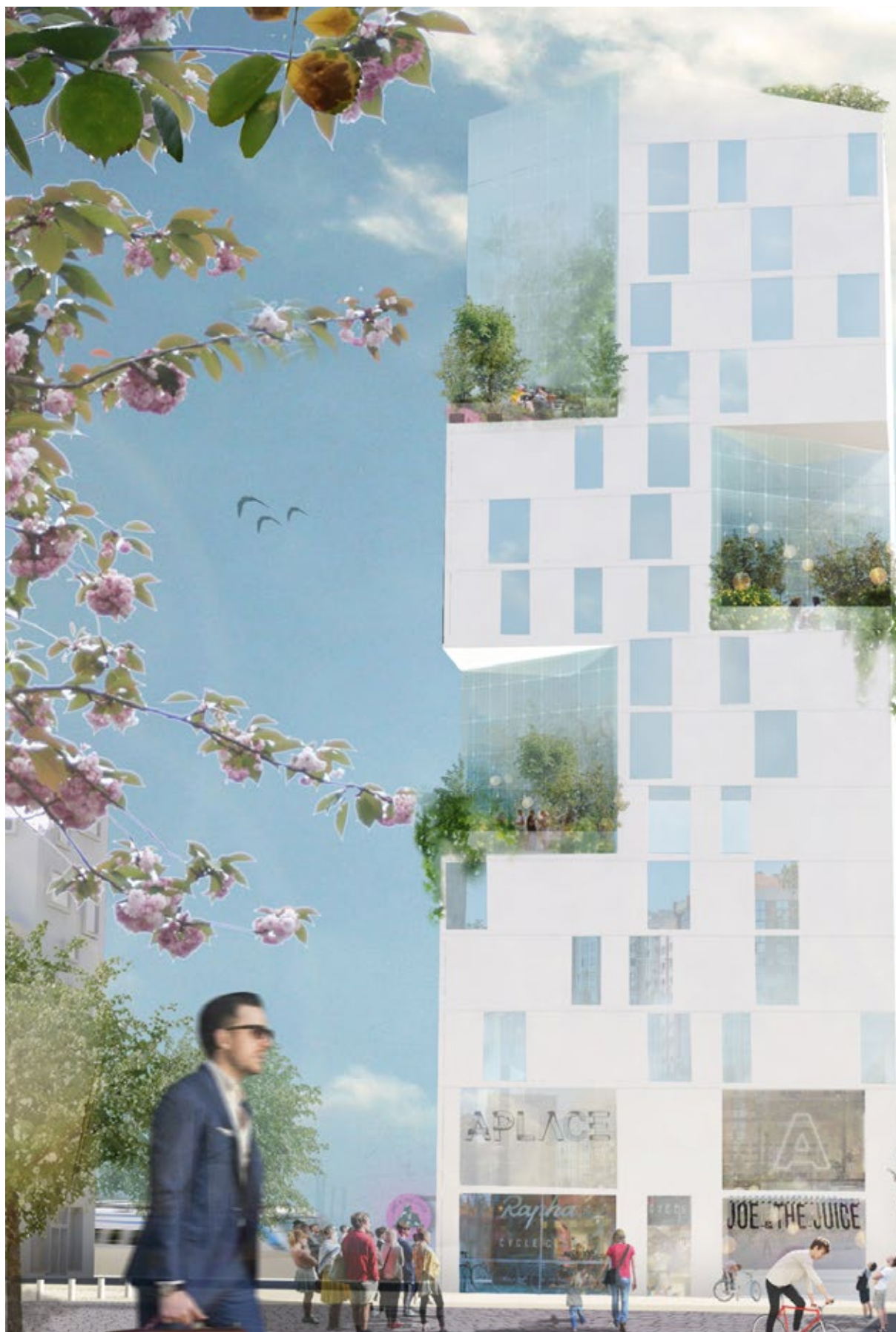
situationen i Lund. Där har vi mottagit en stämning från Lunds Universitet, vilken vi bestämt avvisar och istället har klargjort att vi kommer att ställa motkrav på betydande belopp. Tyvärr står vi långt ifrån vår motpart men jag vill ändå hoppas att en lösning är inom räckhåll. Det tragiska är att dessa studentbostäder inte kan hyras ut när behovet bara växer och många studenter saknar en bostad.

I förlängningen av de finansiella frågor som står i fokus för vårt arbete ska bolaget söka byggnadskreditiv och slutfinansiering för fastigheterna i Spånga, så att vi kan komma igång med projektet och realisera dess värdepotential. Under förutsättning att vi lyckas lösa finansieringen och färdigställa Spångaprojekt kommer Prime Living i framtiden att kunna förvalta total omkring 2 100 lägenheter och generera ett driftsnetto på närmare 100 MSEK per år.

Jag vill understryka att situationen för bolaget är allvarlig, och att det är många förhandlingar som måste falla väl ut för att driften av verksamheten ska kunna fortgå. Det finns fortfarande inga garantier för att vi lyckas med allt detta, men vi närmar oss målet steg för steg.

Stockholm den 28 augusti 2019

Lars Wikström
VD



Kommentarer till perioden januari - juni 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 27,0 MSEK (27,5), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter.

RÖRELSEKOSTNADER

Produktionskostnaderna uppgick till 2,4 MSEK (57,7). Utfallet i perioden avser kostnader för färdigställande. Föregående års siffror avser kostnader för färdigställandet av fastigheten Ferdinand Spånga, etapp 1.

Fastighetskostnaderna uppgick till 10,4 MSEK (7,1), en ökning med 3,3 MSEK. Kostnader för reparation och underhåll ingår med totalt 0,6 MSEK.

Övriga externa kostnader uppgick till 26,7 MSEK (12,7) en ökning med 14,0 MSEK. I periodens utfall ingår reservering av planerade kostnader för reparation och underhåll av fastigheterna i Lund och Oxie, med 16 MSEK.

Personalkostnaderna uppgick till 7,5 MSEK (10,2), en minskning med 2,7 MSEK.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 12,7 MSEK (107,1), en förändring med -94,4 MSEK. Avvikelsen hänför sig främst till att under motsvarande period föregående år gjordes två delar av den successiva vinstavräkningen för Spånga Ferdinand 14, etapp 2-4 under. Detta justerades sedan under tredje kvartalet föregående år.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -9,2 MSEK (45,8), en negativ avvikelse med -55,0 MSEK. Den negativa förändringen förklaras i huvudsak av värdeförändring förvaltningsfastigheter samt reserveringar för kostnader gällande planerat underhåll, totalt 16 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 12,2 MSEK (7,8) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 39,0 MSEK (29,9), en negativ avvikelse med 9,1 MSEK hänförlig till det aktieägarlån som upptogs mars 2019.

SKATT

Redovisad skatt om 1,8 MSEK (7,6) avser i sin helhet förändring uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -37,7 MSEK (16,1). Av periodens resultat utgör 0,2 MSEK (-0,7) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -37,4 MSEK (-66,3). Projektinvesteringar uppgick till -28,1 MSEK (-48,5).

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -16,1 MSEK (-19,4). Periodens resultat uppgick till -13,8 MSEK (-27,8).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -34,9 MSEK (-34,7).

Per den 30 juni 2019 har Bolaget 12 anställda, motsvarande 11,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

Kommentarer till perioden april - juni 2019

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 13,1 MSEK (13,4), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter.

RÖRELSEKOSTNADER

Produktionskostnaderna uppgick till 1,3 MSEK (50,7). Föregående års siffror avser kostnader för färdigställandet av fastigheten Ferdinand Spånga, etapp 1.

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

Övriga externa kostnader uppgick till 5,4 MSEK (7,6), en minskning med 2,2 MSEK.

Personalkostnaderna uppgick till 3,6 MSEK (5,8), en minskning med 2,2 MSEK.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 12,7 MSEK (86,2), en förändring med -73,5 MSEK. Avvikelsen hänför sig främst till att under motsvarande period föregående år gjordes en del av den successiva vinstavräkningen för Spånga Ferdinand 14, etapp 2-4 under. Detta justerades sedan under tredje kvartalet föregående år.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 10,0 MSEK (32,6), en negativ avvikelse med -22,6 MSEK. Den negativa förändringen förklaras i huvudsak av värdeförändring.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 8,5 MSEK (4,1) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 24,7 MSEK (15,1), en negativ avvikelse med 9,6 MSEK direkt hänförlig till det aktieägarlån som upptogs mars 2019.

SKATT

Redovisad skatteintäkt om 0,1 MSEK (-6,0) avser i sin helhet förändring uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -6,1 MSEK (15,7). Av periodens resultat utgör 0 MSEK (-0,9) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -15,6 MSEK (-14,8).

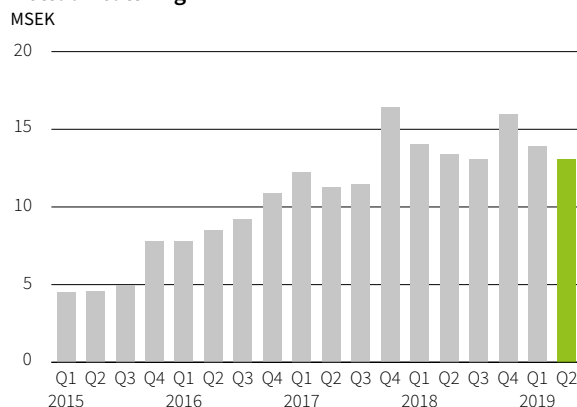
MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -8,5 MSEK (-10,7). Periodens resultat uppgick till 0,3 MSEK (-15,0)

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -27,9 MSEK (-9,9).

Per den 30 juni 2019 har Bolaget 12 anställda, motsvarande 11,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

Nettoomsättning



Vision, affärsidé och strategi

Vision

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

Affärsidé

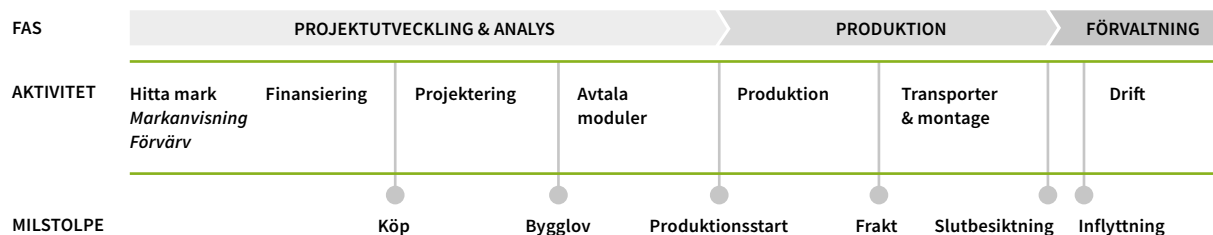
Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga produktionskostnader och kort produktionstid.

Strategi

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



Från byggrätt till nyckelfärdig bostad



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

Marknad

SVERIGE

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

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

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

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

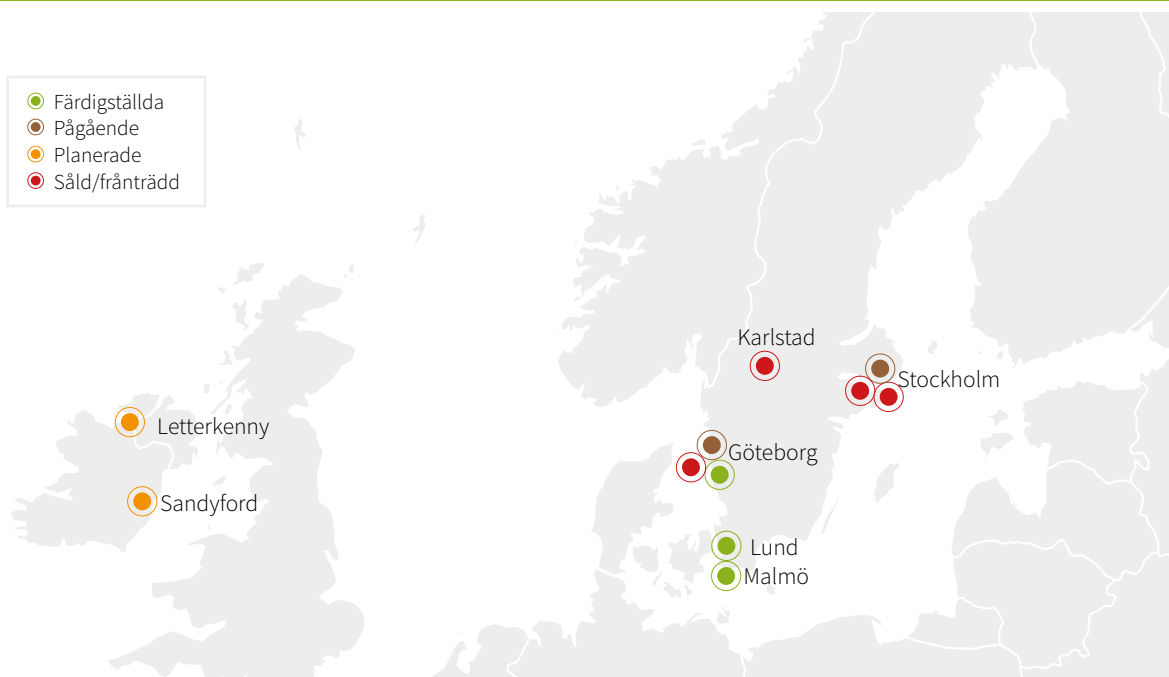
15 000 lägenheter. Utöver detta har lokala initiativ som GBG7000+ samt Sthlm6000 hjälpt att binda samman lärosäten, byggaktörer och fastighetskontor och detta haft en positiv effekt på nyproduktionsnivåerna under de senaste åren, enligt Studentföretagens *"Lägesrapport: Nyproduktion 2017"*.

STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

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

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

Prime Livings marknader och projekt



Fastighetsportföljen

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Förvaltningsfastigheter											
Öresundsregionen	Lund	Studentkåren 4	2012	2013	200	4 400			•		•
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 6	2013	2014	84	1 944		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 8	2014	2015	128	3 584		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 1	2015	2017	336	8 736	95	•			
Göteborg	Göteborg	Tynnered 761:733	2015	2016	208	4 960			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8	2017	2018	82	2 547		•			
Totalt förvaltningsfastigheter					1 038	26 171	95				

Pågående projekt											
Göteborg	Göteborg	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	25 459	•			
Totalt, byggrätter					28 746				

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 planeras att färdigställas första halvåret 2020.
- 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 Q4 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
- Bygglov erhöles i maj 2019
- 25 459 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 30 juni 2019 till 160,0 MSEK (801,2) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 24,3 MSEK (22,8). Soliditeten uppgick till 9 procent (32). Balansomslutningen uppgick till 1 870,6 MSEK (2 490,9). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 5,2 MSEK (57,0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 1 406,4 MSEK (1 370,5). I detta ingår tre obligationslån om totalt 893,3 MSEK (884,3):

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

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

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

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

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

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 24,8 MSEK (15,1). Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

KREDITBINDNING OCH BELÄNINGSGRAD

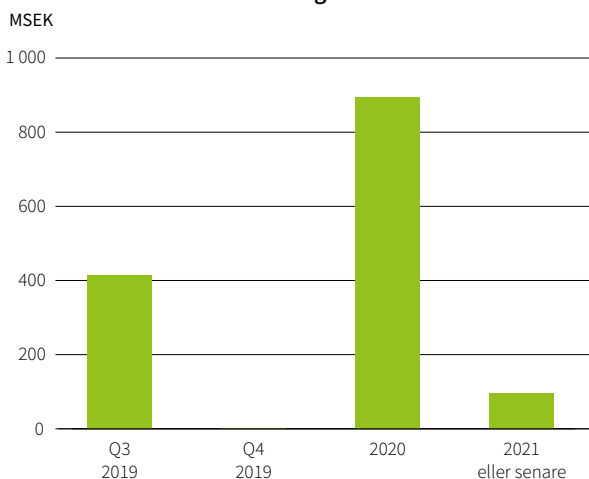
Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 513,1 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 415,4 MSEK. Vidare ingår fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 320,2 MSEK. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 2,0 år. Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 60 procent. Koncernens belåningsgrad på pågående projekt uppgick till cirka 53 procent.

FINANSIERING

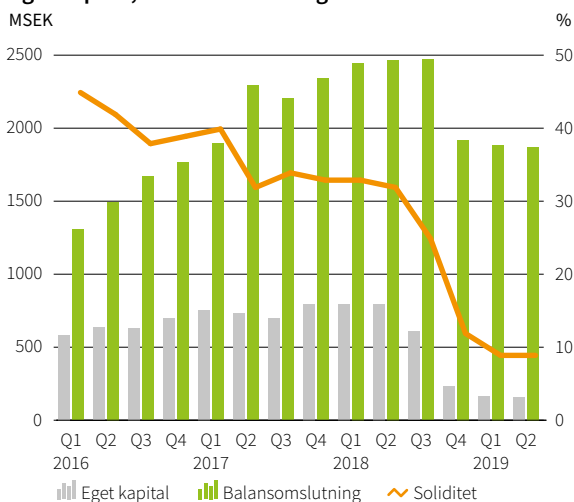
Prime Living bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiellt kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget och dess projektportfölj. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses genom olika finansieringskällor, främst från kreditinstitut och obligationer.

I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar med större aktieägare, obligationsinvestorare och kreditgivare. Prime Living har ingått ett låneavtal med ett konsortium bestående av direkta eller indirekta aktieägare gällande lånefinansiering till ett belopp om 39,3 MSEK. Låneavtalet är utformat som ett enkelt skuldebrev där lånebeloppet ställts ut med så kallad "Original Issue

Förfallostruktur inklusive obligationslån



Eget kapital, balansomslutning och soliditet



Discount” om 25 procent vilket innebär att Prime Living i slutet av mars erhöll en likvid om 29,5 MSEK.

Under perioden har Prime Living ingått ett så kallat standstill-avtal med en grupp av innehavare av bolagets säkerställda obligationslån och en grupp innehavare av det säkerställda aktieägarlånet. Avtalet har ingåtts för att ge Prime Living koncernen tid att hitta en långsiktig hållbar lösning för sin finansiering och innebär att aktieägarlånet och obligationslånet inte kommer att sägas upp för betalning och att säkerheterna för lånen inte kommer att verkställas under en s k standstill-period. Standstillperioden löper ut 20 september 2019 men kan förlängas.

Vidare har under perioden en extra bolagsstämma godkänt styrelsens beslut om nyemission av högst 24 083 812

stamaktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen avslutades efter periodens utgång och tecknades till 58% vilket innebar att Prime Living tillförs ca 14,2 MSEK före avdrag för emissionskostnader.

I syfte att uppnå en hållbar kapitalstruktur pågår förhandlingar med obligationsinvestorer och kreditgivare. Styrelsens bedömning är att det finns goda möjligheter att de pågående diskussionerna kommer att kunna leda till uppgörelser. Skulle dessa diskussioner inte falla väl ut kan det innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns.

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



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

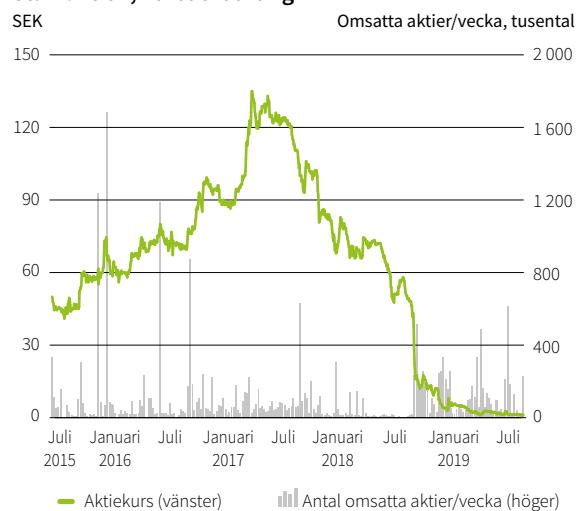
aktie om 38 kronor, totalt 3 800 kronor. Inlösen av de 14 sista kvarvarande aktierna genomfördes under tredje kvartalet 2018.

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

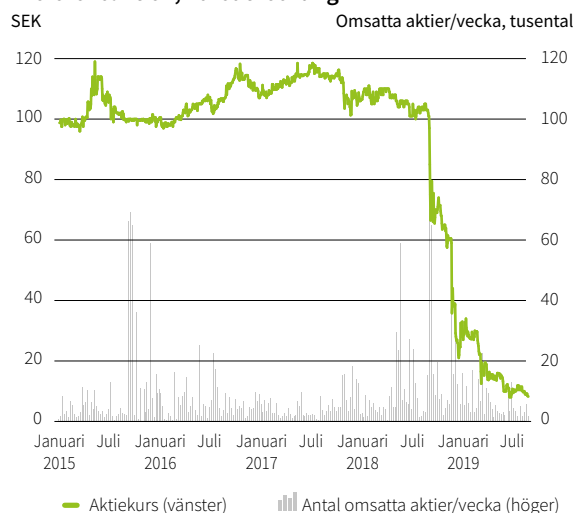
Årsstämman beslutade att tills vidare ställa in utdelningen avseende preferensaktien serie B.

Aktieägare med mer än 1% av kapital eller röster, per den 30 juni 2019	Antal aktier		Andel	
	Stamaktier	Pref B	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB	3 498 000		21,8	23,5
Avanza Pension	1 486 546	212 039	10,6	10,1
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
Fredrik Österberg	482 497		3,0	3,2
Navare Invest AB	350 000		2,2	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	296 416	34 222	2,1	2,0
JRS Asset Management AB	281 842	36 363	2,0	1,9
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000	1,9	1,4
Dick Bergqvist	210 060		1,3	1,4
AB Emendum	114 709	66 200	1,1	0,8
Alotir AB	172 448		1,1	1,2
Gälöstiftelsen	121 374	50 000	1,1	0,9
Övriga	4 587 731	788 176	33,5	31,3
Summa	14 755 875	1 300 000	100	100

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Finansiella					
Balansomslutning	1 870,6	2 490,9	1 870,6	2 490,9	1 918,0
Eget kapital, MSEK	160,0	801,2	160,0	801,2	197,7
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	neg.	10	neg.	10	neg.
Soliditet, %	9	32	9	32	10
EPRA NAV	14,6	66,8	14,6	66,8	17,1
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	-1,1	1,1	0,8	1,1	0,4
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	60	61	60	61	61
Belåningsgrad pågående projekt, %	53	34	53	34	49
Belåningsgrad totalt koncernen, %	82	63	82	63	76
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	5,5	5,1	5,5	5,1	5,3
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	4,4	3,3	4,4	3,3	3,9
Fastighets- och projektrelaterade					
Intäkter, MSEK	27,0	27,5	13,1	13,4	56,6
Driftnetto, MSEK	16,6	20,4	8,6	11,0	39,5
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	12,7	107,1	12,7	86,2	-340,7
Periodens resultat efter skatt, MSEK	-37,7	16,1	-6,1	15,7	-587,4
Överskottsgrad, %	64	74	61	82	70
Justerad överskottsgrad, %	75	78	61	84	77
Marknadsvärde, MSEK	1 722,0	2 274,2	1 722,0	2 274,2	1 770,8
Uthyrningsbar area, m ²	26 171	29 335	26 171	29 335	29 335
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	31 791	35 225	31 791	35 225	30 748
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	34,0	59,6	34,0	59,6	43,8
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	63,2	73,8	63,2	73,8	73,8
Antal lägenheter	1 038	1 178	1 038	1 178	1 178
Uthyrningsgrad, % ⁴⁾	88	76	88	76	91
Aktierelaterade					
Eget kapital per stamaktie, SEK	10,8	54,3	10,8	54,3	13,4
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	2,0	45,5	4,6	45,5	4,6
Resultat per stamaktie, SEK	-2,6	1,1	-0,4	1,1	-39,8
Totalt antal utestående stamaktier ¹⁾	14 755 875	14 755 875	14 755 875	14 755 875	14 755 875
Totalt antal utestående preferensaktier serie B ¹⁾	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Totalt antal utestående preferensaktier serie C ²⁾		14		14	
Personalrelaterade					
Antal anställda vid periodens utgång ³⁾	12	27	12	27	19,0
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ³⁾	11,8	21,0	11,8	21,0	18,8

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

²⁾ Bolagsstämman beslutade den 15 maj 2018 om indragning av samtliga preferensaktier, serie C, om totalt 38 SEK per aktie.

Samtliga aktier är inlösta per 2018-12-31.

³⁾ Avser koncernen.

⁴⁾ Lund betraktas här som fullt uthyrt.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 30 juni 2019 har Koncernen 12 personer anställda, motsvarande 11,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har under perioden utgått till Sevensco AB med 1 166 TSEK avseende ersättning till bolagets inhyrda CFO och HR-chef. Hans Sandén är partner och styrelseordförande i Sevensco AB. Vidare har arvoden utbetalats till Tobias Lennér AB med 600 TSEK och till LWI Equity AB med 440 TSEK där Lars Wikström är bolagsman. Prime Livings övriga relationer med närstående framgår av Not 9 och 24 i Prime Livings årsredovisning för 2018.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen har olika förfallotid vilket minskar ränterisken omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 juni 2019 till 5,5 procent (5,1). Av räntebärande skulder på 1 406,4 MSEK (1 371,6) löper 0,4 MSEK (0,5) med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

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

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

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

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

Valutarisk

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

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

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

Prime Living är exponerat för risker relaterat till sina fastighetsutvecklingsprojekt

Prime Livings verksamhet omfattar förutom fastighetsförvaltning fastighetsutvecklingsprojekt i form av nybyggnationer. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt

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

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

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

Prime Living är exponerat för risker relaterade till modulproduktionen

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

Prime Living är exponerat för risker relaterade till transport av modulerna

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

Om First North

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Prime Living följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Avtal inklusive tomträttsavtal som enligt IFRS 16 träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Prime Livings tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Prime Living är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal som avser kontorslokaler och kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 30 juni 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 2 432 TSEK. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt. För en sammanfattning över koncernens tillämpade redovisningsprinciper enligt IFRS 16, se Prime Livings årsredovisning för 2018, sid 26. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i tusen svenska kronor, TSEK, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 augusti klockan 08:30 genom verkställande direktörens försorg.

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Hysesintäkter	26 952	27 454	13 082	13 420	56 582
Fastighetskostnader	-10 360	-7 070	-4 485	-2 386	-17 060
Driftsresultat	16 592	20 384	8 597	11 035	39 522
Övriga rörelseintäkter		18		18	108
Produktionskostnader	-2 365	-57 694	-1 253	-50 676	-166 235
Övriga externa kostnader	-26 694	-12 746	-5 396	-7 564	-27 916
Personalkostnader	-7 462	-10 166	-3 632	-5 798	-18 003
Avskrivningar	-1 978	-1 067	-989	-533	-2 457
Resultat fastighetsförsäljning					-82 844
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 743	107 099	12 697	86 159	-340 692
Rörelseresultat	-9 165	45 830	10 025	32 640	-598 518
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar					
Finansiella intäkter	12 217	7 773	8 472	4 068	14 690
Finansiella kostnader	-38 950	-29 933	-24 704	-15 054	-65 713
Resultat före skatt	-35 898	23 670	-6 207	21 654	-649 541
Uppskjuten skatt	-1 770	-7 556	84	-5 977	62 115
Resultat efter skatt	-37 668	16 114	-6 122	15 677	-587 426
SUMMA TOTALRESULTAT	-37 668	16 114	-6 122	15 677	-587 426
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-37 849	16 842	-6 157	16 597	-588 070
Minoritetsintresse	181	-728	34	-920	644
SUMMA PERIODENS RESULTAT	-37 668	16 114	-6 122	15 677	-587 426

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	Not	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		8 190	9 333	8 762
Förvaltningsfastigheter		1 722 011	2 274 200	1 770 817
Nyttjanderättstillgångar		2 352		
Materiella anläggningstillgångar		7 564	7 306	8 287
Finansiella anläggningstillgångar		33 409	36 000	27 538
Summa anläggningstillgångar		1 773 526	2 326 839	1 815 403
Omsättningstillgångar		91 882	107 148	77 575
Likvida medel		5 223	56 955	25 061
Summa omsättningstillgångar		97 105	164 102	102 635
SUMMA TILLGÅNGAR		1 870 631	2 490 941	1 918 038
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital		803	803	803
Övrigt tillskjutet kapital		313 955	313 955	313 955
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		-179 094	463 667	-141 245
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		135 664	778 425	173 513
Innehav utan bestämmande inflytande		24 349	22 796	24 168
Summa eget kapital		160 013	801 221	197 681
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	1	97 655	113 821	102 139
Obligationslån	1	893 327	884 300	888 813
Långfristig leasingskuld		1 231		
Uppskjutna skatteskulder		79 099	184 246	79 422
Summa långfristiga skulder		1 071 311	1 182 367	1 070 374
Kortfristiga skulder				
Kortfristig leasingskuld		1 201		
Kortfristiga räntebärande skulder		415 411	372 398	424 053
Övriga kortfristiga skulder		222 695	134 956	225 930
Summa kortfristiga skulder		639 307	507 354	649 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 870 631	2 490 941	1 918 038

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Periodens resultat			-588 070	644	-587 426
Summa för perioden			-588 070	644	-587 426
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
Summa transaktioner med aktieägare			-11 050		-11 050
Utgående eget kapital per 2018-12-31	803	313 955	-141 245	24 168	197 681
Ingående eget kapital per 2019-01-01	803	313 955	-141 245	24 168	197 681
Periodens resultat			-37 849	181	-37 668
Summa totalresultat			-37 849	181	-37 668
Utgående eget kapital per 2019-06-30	803	313 955	-179 094	24 349	160 013

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Resultat före skatt	-35 898	23 670	-6 207	21 654	-649 541
Avskrivningar och nedskrivningar	1 978	1 067	989	534	2 457
Realisationsresultat försäljning fastigheter					82 844
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-12 743	-107 099	-12 697	-86 159	340 692
Summa	-46 663	-82 362	-17 915	-63 971	-223 548
Betald inkomstskatt	-307	-1 122	171	-1 122	-381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 970	-83 484	-17 744	-65 093	-223 929
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-14 227	-335	-8 122	36 941	28 696
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	23 810	17 532	10 230	13 333	111 912
Summa förändring i rörelsekapitalet	9 583	17 197	2 108	50 274	140 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 837	-66 287	-15 636	-14 819	-83 321
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 135	-48 504	-15 308	-31 191	-136 281
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-5 871		-948		-30 003
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	21 600				61 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 406	-48 504	-16 256	-31 191	-105 095
Nyemission, efter emissionskostnader					
Upptagna lån	33 838	101 483	751	168	193 537
Amortering lån	-3 883	-1 244	-1 954	-1 244	-48 811
Utbetald utdelning		-5 525		-2 756	-8 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 955	94 714	-1 203	-3 832	136 445
Periodens kassaflöde	-19 838	-20 077	-33 095	-49 842	-51 971
Likvida medel vid periodens början	25 061	77 032	38 318	106 797	77 032
Likvida medel vid periodens slut	5 223	56 955	5 223	56 955	25 061

Segmentsrapportering

Januari-juni 2019	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	3 544	16 504	6 330	574		26 952
Fastighetskostnader	-1 092	-7 344	-1 711	-213		-10 360
Driftsresultat	2 452	9 160	4 619	361		16 592
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	700 407	590 000	187 000		244 604	1 722 011

Januari-juni 2018	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	2 170	15 081	7 027	3 176		27 454
Fastighetskostnader	-310	-4 173	-1 916	-671		-7 070
Driftsresultat	1 860	10 908	5 111	2 505		20 384
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	962 703	633 000	371 513	98 000	208 984	2 274 200

Skillnaden mellan driftsresultat 16,6 MSEK (20,4) och resultat före skatt -35,9 MSEK (23,7) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -36,5 MSEK (-80,6), avskrivningar -2,0 MSEK (-1,0), finansnetto -26,7 MSEK (-22,2) och värdeförändring 12,7 MSEK (107,1).

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

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar, TSEK	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-8 470	-8 959	-4 762	-4 436	-21 376
Personalkostnader	-6 981	-9 759	-3 423	-5 900	-16 974
Avskrivningar	-674	-673	-337	-337	-1 346
Rörelseresultat	-16 125	-19 391	-8 522	-10 673	-39 697
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav					-40 592
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 104	18 745	9 265	9 325	35 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37 831	-27 202	-23 295	-13 689	-54 782
Resultat efter finansiella poster	-35 852	-27 849	-22 552	-15 038	-99 261
Bokslutsdispositioner	22 045		22 856		-129 555
Skatt på periodens resultat					
PERIODENS RESULTAT	-13 807	-27 849	304	-15 038	-228 817

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	8 190	9 333	8 762
Materiella anläggningstillgångar	734	887	785
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	352 714	369 272	351 668
Kortfristiga fordringar	557 922	650 996	533 389
Kassa och bank	1 746	14 212	4 147
SUMMA TILLGÅNGAR	921 317	1 044 710	898 761
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18 452	233 225	32 259
Långfristiga skulder	794 993	786 967	790 980
Kortfristiga skulder	107 872	24 519	75 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	921 317	1 044 710	898 761

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 299	-41 976	272 125
Periodens resultat			-228 817	-228 817
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Utdelning aktier pref B			-11 050	-11 050
Utgående eget kapital per 2018-12-31	803	313 299	-281 843	32 259
Ingående eget kapital per 2019-01-01	803	313 299	-281 843	32 259
Periodens resultat			-13 807	-13 807
Utgående eget kapital per 2019-06-30	803	313 299	-295 650	18 452

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2019	Jan-jun 2018	Apr-jun 2019	Apr-jun 2018	Helår 2018
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-13 807	-27 849	303	-15 038	-228 817
Avskrivningar och nedskrivningar	674	673	337	337	1 346
	-13 133	-27 176	640	-14 701	-227 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 133	-27 176	640	-14 701	-227 471
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	-24 585	234	-36 845	5 822	117 841
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	2 850	-7 755	8 307	-1 013	46 006
Summa förändring i rörelsekapitalet	-21 735	-7 521	-28 538	4 809	163 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 868	-34 697	-27 898	-9 892	-63 624
Investeringsverksamheten					
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-7		-7	-7
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-1 046	28 892	-533	22 674	46 496
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 046	28 885	-533	22 667	46 489
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	33 513	4 013	2 006	2 006	8 027
Utbetald utdelning		-5 525		-2 756	-8 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 513	-1 512	2 006	-750	-254
Periodens kassaflöde	-2 401	-7 324	-26 425	12 025	-17 389
Likvida medel vid periodens början	4 147	21 536	28 171	2 187	21 536
Likvida medel vid periodens slut	1 746	14 212	1 746	14 212	4 147

Noter

NOT 1 • FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	30 jun 2019	30 jun 2018	30 jun 2019	30 jun 2018
Räntebärande långfristiga skulder	97 655	113 821	97 655	113 821
Obligationslån långfristigt	893 327	884 300	900 000	900 000
Summa finansiella skulder	990 982	998 121	997 655	1 013 821

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

Obligationslånen är värderade till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värde-hierarkin, vilket innebär att värdet härleds antingen direkt (dvs som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).

Bolaget anser att villkoren för de långfristiga skulderna är likvärdiga med de villkor som var när skulderna togs upp, och att det redovisade värdet av den anledningen överensstämmer med verkligt värde.

NOT 2 • STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	568 000	668 209	619 600
Företagsinteckningar	250	2 250	2 250
Äganderättsförbehåll	150 054	153 455	151 290
Spärrade bankmedel	1 786	6 100	6 100
Pantsättning andelar koncernbolag	68 641	11 797	29 341
Summa	788 731	841 811	808 581
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 193 247	1 286 101	1 264 123
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	460 000	265 000
Summa	1 458 247	1 746 101	1 529 123

Moderbolaget	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga
Pantsatta reverser	460 000	460 000	460 000
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	713 478	738 941	765 553

Definitioner

ANTAL LÄGENHETER

Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens slut.

BELÅNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång för färdigställda fastigheter, med direkt eller indirekt pant, i förhållande till de färdigställda fastigheternas värde vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD PÅGÅENDE PROJEKT, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång för pågående projekt, med direkt eller indirekt pant, i förhållande till värdet av pågående projekt vid periodens utgång.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

Förvaltningsresultat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital vid periodens slut i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, EXKL. PREFERENSKAPITAL

Eget kapital vid periodens slut med avdrag för preferenskapital, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

EPRA NAV

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).

FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

JUSTERAD ÖVERSKOTTSGRAD

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

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE, KR/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.

UTHYRINGSBAR YTA/UTHYRINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSPROJEKT

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

ÖVERSKOTTSGRAD

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

Styrelsens försäkran

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

Stockholm 28 augusti 2019

Mikael Wandt
ordförande

Jonas Andersson
ledamot

Lars Wikström
verkställande direktör och ledamot

Kalendarium

Rapport/händelse

Delårsrapport Q3 januari-september 2019
Bokslutskommuniké 2019

Datum

2019-11-27
2020-02-19

Adress

Prime Living AB (publ)

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

Kontaktperson:

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

Certified Adviser

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

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ulf Hartell Borgstrand

