



Prime Living Årsredovisning 2019



Prime Living
uppför bostäder
i egen regi



Om Prime Living

Prime Living uppför och förvaltar kostnadseffektiva studentbostäder i svenska universitetsstäder. Vi erbjuder studentbostäder i Göteborg, Lund, Malmö och Stockholm och har ytterligare bostäder under uppförande.

Genomförda strukturåtgärder:

Nyemission

Omförhandling och delvis omvandling av obligationsskuld och aktieägarlån till aktier

Försäljning av fastigheter i Sverige och på Irland

Pågående utbytesprogram för att skapa ett enda aktieslag

Nyckeltal	Helår 2019	Helår 2018
Eget kapital per stamaktie, SEK	4,6	13,4
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, exkl preferenskapital serie B, SEK	-0,2	4,6
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie, serie C, SEK	0,4	13,4
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	neg.	neg.
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK ¹⁾	63,2	73,8
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK ¹⁾	33,2	43,8
Soliditet, %	7	10
EPRA NAV	4,6	17,1
Antal lägenheter	1 038	1 178
Uthyrningsbar boyta	26 171	29 335
Uthyrningsgrad, %	90	91
Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	-1,8	-39,8
Överskottsgrad, %	56	70
Antal anställda vid periodens utgång ²⁾	11	19
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ²⁾	10,8	18,8

¹⁾ Lund betraktas här som fullt uthyrt.

²⁾ Avser koncernen

Helårsresultat, TSEK	Helår 2019	Helår 2018
Hyesintäkterna uppgick till	44 324	56 582
Driftsresultat uppgick till	25 035	39 629
Värdetförändring på fastigheter uppgick till	-261 199	-340 692
Rörelseresultat uppgick till	-351 201	-598 518
Periodens resultat före skatt uppgick till	-443 977	-649 541
Periodens resultat efter skatt uppgick till	-421 475	-587 426

Året i korthet



Q1 • Januari – mars

- Prime Living reducerade kostnader och effektiviserade organisationen. Bland annat genom att reducera personalstyrkan och ställa om till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.
- Prime Living slutförde under januari två avyttringar, dels den tidigare annonserade försäljningen av fastigheten Karlstad Kornetten 2 samt projekt i Täby. I samband med dessa avyttringar slutamorterades lån. Sammantaget gav dessa affärer ett likviditetstillskott om cirka 20 MSEK.
- Lars Wikström utsågs till ny VD, Lars har mångårig erfarenhet från fastighet- och byggbranschen och kommer närmast från egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomisk och finansiell rådgivning.

Q2 • April – juni

- Prime Living ingick ett standstill-avtal gällande bolagets säkerställda obligationslån om 400 MSEK och det säkerställda aktieägarlånet om cirka 39,3 MSEK
- Mark och Miljööverdomstolen upphävde Byggnadsnämndens i Göteborgs stad tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.
- Årsstämman beslutade att tillsvidare ställa in utdelningen avseende preferensaktien serie B.

SEPTEMBER
Plan för
rekapitalisering
presenteras

NOVEMBER
Extra bolags-
stämma godkänner
rekapitaliserings-
planen

OKTOBER
Omförhandling om
villkor med obligations-
ägare, långgivare och
innehavare av
preferensaktier
serie B

DECEMBER
Försäljning av
fastigheten
Sandyford,
Dublin

Q3 • Juli – september

- Prime Living tillfördes cirka 14,2 MSEK i en nyemission tecknad till cirka 59 procent före avdrag för emissionskostnader.
- Lunds Universitet lämnade in stämningsansökan gentemot Prime Living AB och dess helägda dotterbolag Prime Living Lund AB avseende hyresreduktion och skadestånd. Prime Living har avvisat kravet.

Q4 • Oktober – december

- Avtal ingicks med långgivarna om cirka 39,3 MSEK som upptogs i mars 2019, bland annat innebärande konvertering av del av skulden till preferensaktier serie C.
- Prime Living lämnade in genstämning mot Lunds Universitet.
- Prime Living erhöll genom skriftliga förfaranden godkännande för att ändra villkoren för sina obligationslån. Förändringarna innebär att cirka 300 MSEK av skuldbeloppet omvandlas till eget kapital genom konvertering av obligationer till nyemitterade stamaktier. Vidare en förlängning av löptiden samt nedjustering av räntan avtalas för resterande belopp.
- Prime Living genomförde försäljning av tillgången Sandyford i Dublin. Köpeskillingen uppgick till 16,9 MEUR.

VD har ordet

2019 genomfördes viktiga strukturåtgärder för att uppnå en mer hållbar finansiering av verksamheten. Vi lyckades genomföra centrala delar av den rekapitaliseringsplan som lades fram under året. Därmed skapade vi förutsättningar för att återuppta arbetet med att genomföra vår delvis reviderade affärsplan. En betydande nedskrivning av värdet på våra fastigheter i Malmö/Oxie efter verksamhetsårets slut aktualiserar behov av ytterligare finansiella strukturåtgärder.

I januari 2020 kunde vi återuppta arbetet med att färdigställa projektet Ferdinand i Spånga, omfattande totalt 1 136 studentbostäder. Efter den rekapitalisering av bolaget som genomfördes under 2019 är detta vårt viktigaste projekt för att realisera en god värdepotential i bolaget. Hittills är 82 bostäder färdiga och inflyttade och 221 håller på att färdigställas för inflyttning till kommande hösttermin. En översyn av projektet har möjliggjort att vi fick ett utökad bygglov på ytterligare 12 lägenheter i den pågående etappen som därmed omfattar totalt 303 bostäder. Arbetet löper nu väl enligt våra planer.

I februari 2020 fastställde styrelsen en delvis reviderad affärsplan, som innebär förändringar i både byggprocess och valet av leverantörer. Genom att sluta med de importerade modulerna och istället bygga med lokala leverantörer och resurser får vi bättre kontroll över utförande, kostnader och slutproduktens kvalitet.

FOKUS PÅ STRUKTURARBETE 2019

Det gångna året kom att präglas av ett intensivt och ytterst komplicerat arbete med strukturåtgärder för att säkra värden för bolagets investerare och övriga intressenter. Vi lyckades genomföra viktiga delar av den rekapitaliseringsplan som lades fram av styrelsen. Betydande tillgångar avyttrades, såsom fastigheten i Sandyford på Irland. Efter långa och omfattande förhandlingar fick planen i slutet av året accept från bolagets centrala intressenter; en extra bolagsstämma, obligationsägare och långgivare till ett aktieägarlån som hade tagits upp i ett kritiskt skede tidigare under året.

Därmed kunde vi gå vidare och genomföra omförhandlade obligationsvillkor vad gäller löptid, ränta och att en betydande del av två obligationslån konverterades till aktiekapital. Även aktieägarlånet omförhandlades så att det delvis konverterades till aktiekapital. Genom uppgörelsen minskade bolagets skulder med cirka 300 MSEK, och räntebördan genom omförhandlade räntesatser.

Efter verksamhetsårets slut stängde vi utbyteserbjudandet till ägarna av preferensaktien serie B. En majoritet på nära 2/3 av aktierna anmäldes för inlösen, men dessvärre kvarstår för många för att vi ska kunna ta nästa steg

och sammanföra alla aktieslag till ett. Istället har vi sett till att även preferensaktien serie C tas upp till börshandel på First North, vilken inleddes den 13 maj.

NYA UTMANINGAR 2020

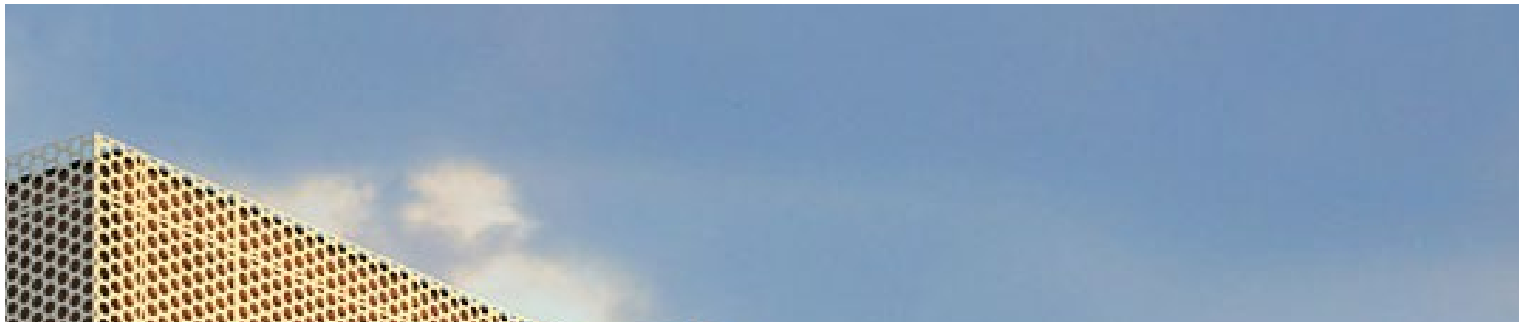
Efter klagomål från hyresgäster och operationella problem gjordes efter verksamhetsårets slut en genomgång av fastigheterna i Malmö/Oxie. Som en följd av denna genomgång tvingades vi i april 2020 att konstatera ett nedskrivningsbehov om cirka 254 MSEK, motsvarande ungefär halva projektets bokförda värde. Allvarliga och systematiska tekniska brister har framkommit avseende bland annat mark- och grundarbete, värmesystem, ventilation, avlopp, utförande av den ursprungliga entreprenaden. Då vi ännu inte hade publicerat årsredovisningen belastar nedskrivningen även bokslutet för 2019, varför detta har justerats i denna årsredovisning jämfört med den tidigare publicerade bokslutskommunikén.

Detta gör att koncernens belåningsgrad överstiger 90 procent, vilket är långt över vad som är brukligt i vår bransch och alltför högt för att vara förenligt med en hållbar finansiering av verksamheten. Även räntekostnaderna är för höga. Vi behöver därför finna en hållbar lösning på vår obligationsfinansiering som idag är alltför kostsam och överstiger värdet på tillgångarna. På sikt måste vi även hitta ett sätt att sammanfoga de olika aktieslagen, så att aktieägarna kan få hållbara förutsättningar för att fatta beslut om framtida nyemission. Vi ser också vissa möjligheter att inleda partnerskap kring projekt.

För att summera året kan vi konstatera att vi tog viktiga steg för att rekapitalisera verksamheten och kunde återuppta arbetet med vår affärsplan. Samtidigt måste vi åter föra svåra diskussioner med kreditgivare och investerare. Jag vill understryka att dessa diskussioner måste falla väl ut för att säkra finansiella förutsättningar för fortsatt drift.

Stockholm i juni 2020

Lars Wikström
VD och koncernchef



” Vi tog viktiga steg
för att rekapitalisera
verksamheten och kunde
återuppta arbetet med
vår affärsplan



Kommentarer till året 2019

NETTOOMSÄTTNING

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

RÖRELSEKOSTNADER

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

Produktionskostnaderna uppgick till 6,8 MSEK (166,2). Utfallet i perioden avser kostnader för färdigställande av befintlig fastighetsportfölj. Föregående års siffror avser kostnader för färdigställandet av fastigheten Ferdinand Spånga, etapp 1, inkluderat också en bedömd reservering om 100 MSEK för att möta tillkommande kostnader för att uppnå en slutbesiktad fastighet.

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

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

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

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

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -261,2 MSEK (-340,7). Utfallet i perioden förklaras i huvudsak av att fastigheterna i Oxie, Träpanelen 1, Träpanelen 6 och Träpanelen 8, skrivits ned med totalt 254 000 TSEK, per 2019-12-31.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -351,2 MSEK (-598,5). Förändringen förklaras i huvudsak av värdeförändring förvaltningsfastigheter samt minskade produktionskostnader.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

SKATT

Redovisad skatt om 22,5 MSEK (62,1) avser både aktuell skatt för året samt förändring uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -421,5 MSEK (-587,4). Av periodens resultat utgör -24,7 MSEK (0,6) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

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

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -35,8 MSEK (-40,0). Periodens resultat uppgick till -302,4 MSEK (-228,8).

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

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



” Vår bedömning är att efterfrågan på den här typen av bostäder fortsätter att vara stor



Vision, affärsidé och strategi

Vision

Prime Livings vision är att bli en uppskattad aktör på den svenska bostadsmarknaden för studenter och andra grupper med liknande behov.

Affärsidé

Prime Livings affärsidé är att uppföra, äga och förvalta attraktiva studentbostäder och små, funktionella bostäder för andra ändamål.

Strategi

Prime Living är främst inriktat på studentbostäder i svenska universitetsstäder. Prime Living erbjuder attraktiva studentbostäder till rimliga hyror. Bostäderna uppförs med egen projekteringskompetens, egen beställarorganisation och upphandlad byggentreprenad. Den löpande förvaltningen leds och styrs av Prime Living som beställare, men med outsourcad förvaltning och fastighetsskötsel. Utöver studentbostäder har Prime Living möjlighet att selektivt erbjuda bostäder även för andra ändamål där små, yteffektiva bostäder behövs för kortare eller medellånga behov, såsom företagsbostäder.



” Prime Living har under 2019 skapat en stark beställarorganisation och tillämpar upphandlad byggentreprenad och outsourcing av löpande förvaltning och fastighetsskötsel.



Marknad

I Sverige råder det generell bostadsbrist, framförallt i Sveriges storstäder. Bostadsbristen utgör ett hot mot tillväxten och konkurrenskraften och tvingar många unga att tacka nej till studieplatser och arbetserbjudanden. Trots en omfattande nybyggnation ligger denna fortsatt under det antal som behöver byggas enligt Boverkets beräkningar.

Prime Livings marknad är främst studentbostäder och mindre och enklare hyresbostäder för behov under kortare eller medellång tid, såsom företagsbostäder. I bostadsbristen i Sverige har ungdomar, nyanlända och andra ekonomiskt svaga grupper särskilt svårt att få bostad.

Väntetiderna för att få en hyresbostad är ofta långa. I 24 av 33 studentstäder riskerar studenterna att stå utan boende i en termin eller mer. I endast 9 av 33 studentstäder går det att få ett förstahandskontrakt inom en månad.

Bara i Stockholm stod 674 720 personer i bostadskö 2019 – samtidigt som bostadsförmedlingen förmedlade 15 030 bostäder varav 2 854 studentbostäder samt 1 692 ungdomsbostäder.

På senare år har allt fler företag varnat för att bostadsbristen även utgör ett hot mot tillväxten. Siffror från Stockholms handelskammare visar exempelvis att över hälften av företagen anser att bostadsbristen försämrar möjligheten att rekrytera kompetent personal. I Göteborg uppger två av tre företag att bostadsbristen även kommer att påverka deras förmåga att rekrytera.

När det gäller företagsbostäder är problemen allra störst för snabbväxande teknik- och it-bolag, som har ett stort behov av ny kompetens och som konkurrerar globalt. För dessa bolag leder bristen på bostäder ofta till dyra hotellnotor och ett omständligt och tidskrävande arbete med att lösa andrahandsboenden för anställda och konsulter. I och med detta har det etablerats lösningar som är billigare och enklare än hotell men som erbjuder de bekvämligheter som finns på hotell. Detta är en marknad där Prime Living ser affärsmöjligheter framöver.

Bostadsbyggandet har stabiliserats något under 2019 efter det kraftiga fallet 2018. Boverket skriver upp prognosen för både 2019 och 2020. 2019 påbörjades 51 000 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. År 2020 påbörjas 50 000 bostäder enligt prognosen. Trots en så pass hög nybyggnadstakt är det fortfarande betydligt färre än de 64 000 bostäder som behöver byggas årligen enligt Boverkets beräkningar.

Prime Living vänder sig således till en marknad med stora, icke tillgodosedda behov över lång tid framöver. Därmed erbjuder företaget en produkt med en tydlig och betydande samhällsnytta.

Prime Livings marknader och projekt

- Färdigställda
- Pågående





Fastighetsportföljen

Projektnamn	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	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	Rambergssmeden 68:1 & 733:401 & 733:398	2015	-	410	9 884			•	•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,14,15	2015	2018-2023	1 054	28 248	350	•		
Totalt, pågående projekt					1 464	38 132	350			

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	BOA	BTA byggrätt	Ägd	Arrende	Temporärt bygglov	
Byggrätt										
Irland	Letterkenny		-	t.b.d.		3 287	•			
Totalt, byggrätter						3 287				
Frånträtt										
Stockholm	Täby					6 732	•			
Karlstad	Karlstad				3 164	25 459	•			
Irland	Sandyford					25 459	•			
Totalt, sålda projekt					3 164	32 191				

Projektportfölj

OXIE - KRISTINEBERG, MALMÖ

Oxie - Kristineberg ligger cirka 10 km från centrala Malmö, nära grönområden, friluftaktiviteter och kommunikationer direkt till Malmö/Lunds högskoleområde och universitet. Inflyttning började 2014 och idag har projektet 548 studentbostäder till uthyrning.

I bostadsområdet finns boulebana och innergårdar med bänkar samt utemöbler. Här finns ett stort antal cykelplatser samt parkeringar för bil. I centrum finns butiker och restauranger, vårdcentral mm.



STUDENTKÅREN - LUND

Studentkåren - Lund ligger i bästa läge vid Lunds dynamiska forskningscentrum Ideon Science Park. Här har Prime Living 200 studentbostäder till uthyrning. De flesta universitetsbyggnaderna, Lunds Tekniska Högskola och Holger Craafords ekonomacentrum ligger alla inom promenadavstånd. I närområdet finns också kårhuset liksom matbutik och pizzeria. Till City är det cirka 15 minuter med cykel eller buss.



TYNNERED - GÖTEBORG

I Tynnered finns en byggnad med 208 studentbostäder. Området kombinerar närhet till havet och naturen med tillgång till köpcentret Frölunda Torg och goda kommunikationer till hela Göteborgsområdet. Vid Frölunda Torg finnes Frölunda kulturhus med bibliotek, badhus och kulturevenemang.

I närheten ligger Ruddalens motionsspår och idrottsanläggning med fotbollsplaner, bandybana och möjligheter att åka skridskor. Området har en blandning av flerbostadshus, radhus och villor. Buss till City tar 15 minuter.

FERDINAND - SPÅNGA

I Spånga utanför Stockholm ligger Prime Livings projekt Ferdinand. Etapp 1 består av två byggnader: Hus 1 med 82 bostäder som är inflyttade och Hus 2 med 209 bostäder, vars slutliga färdigställande återupptogs i början av 2020 efter att bygget försenats 2019. Bygglov på ytterligare 12 lägenheter i Hus 1 har beviljats i mars 2020.

Projektet ligger nära bussar pendeltåg som tar dig till T-centralen på 14 minuter. I området finns mataffärer, restauranger och konditori liksom Bromstens IP. I närområdet ligger också Spånga IP med friidrott, ishall, fotbollshall, konstgräsplaner och konstfrusen isbana.



Planerade/Pågående projekt

FERDINAND - SPÅNGA, PÅGÅENDE OCH PLANERADE ETAPPER

Ferdinand - Spånga utanför Stockholm är Prime Livings enskilt största projekt och kan på sikt bli bolagets viktigaste tillgång. Projektet är uppdelat i sex etapper och beräknas omfatta 1 148 studentbostäder när det står färdigt.

Av den första etappens 291 bostäder återstår endast mindre arbeten innan samtliga beräknas vara inflyttningsklara inför höstterminen 2020. Hus 1 av två är redan inflyttat. En ny organisation har etablerats för att färdigställa Hus 2 och ett antal åtgärder har vidtagits för att säkerställa kvaliteten i projektets båda byggnader. Fjärrvärme har installerats för att förbättra boendemiljö, driftssituation och uppvärmningskostnader. Elsystemet har uppgraderats och åtgärder för att öka trivselen har genomförts. Bolaget planerar också att bygga in trapphusen.

Efter vidtagna strukturåtgärder 2019 har arbetet med kommande etapper återupptagits. Etapp 2 omfattar två byggnader om totalt 168 studentbostäder. Dessa beräknas stå klara för inflyttning under 2021. Målet är att Etapp 3-6 ska uppföras under kommande år och att hela projektet står färdigt och inflyttningsklart under 2023.



Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2019 till 94,3 MSEK (197,7) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör -0,5 MSEK (24,2). Soliditeten uppgick till 7 procent (10). Balansomslutningen uppgick till 1 380,8 MSEK (1 918,0). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 108,1 MSEK (25,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

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

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

Prime Living erhöj ett skriftligt förfarande godkännande för att ändra villkoren för sina obligationslån. Förändringarna innebär att cirka 300 MSEK av skuldbeloppet omvandlas till eget kapital genom konvertering av obligationer till nyemitterade stamaktier. Vidare har en förlängning av löptiden samt nedjustering av räntan avtalats för resterande belopp.

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

KREDITBINDNING OCH BELÄNINGSGRAD

Prime Living hade vid periodens utgång lån från kreditinstitut uppgående till cirka 412,0 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 322,6 MSEK. Vidare ingick fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 316,8 MSEK. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 2,4 år. Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 61 procent. Koncernens belåningsgrad på pågående projekt uppgick till cirka 54 procent.

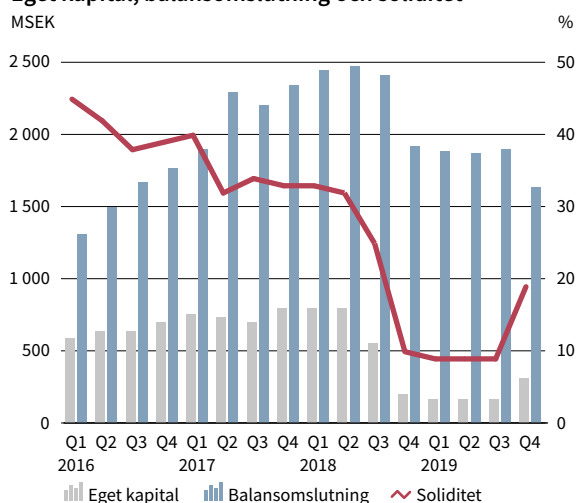
FINANSIERING

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

Mot bakgrund av nedskrivningen av fastighetsvärdena i Malmö/Oxie har bolaget initierat en kontakt med tongivande obligationsinnehavare för att adressera eventuell påverkan på villkoren för denna finansiering.

Det är av yttersta vikt att dessa diskussioner faller väl ut för att säkra finansiella förutsättningar för fortsatt drift.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet



Aktien och ägarna

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

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

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

Genom ett skriftligt förfarande till bolagets obligationsinvestorare beslutades om konvertering av del av

obligationsskulden till nyemitterade stamaktier. Som ett tillfälligt mellanled har Preferensaktier av serie C getts ut till obligationsinvestorerna. Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie B är strukturellt efterställda preferensaktier av serie C.

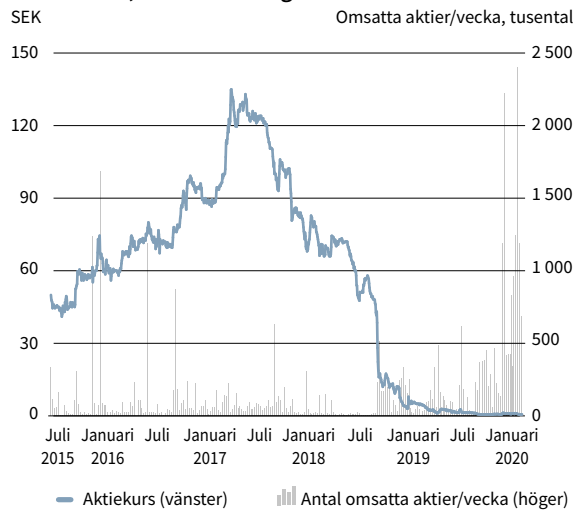
Samtliga Bolagets preferensaktier av serie C kommer automatiskt att omvandlas till stamaktier när antalet preferensaktier av serie B i Bolaget är 65 000 eller färre, vilket motsvarar en anslutningsgrad om 95 procent av Utbyteserbjudandet.

Den slutliga anslutningsgraden om cirka 69 procent av Utbyteserbjudandet innebär att C-aktien inte i detta läge kommer konverteras till stamaktier. Styrelsen kommer med anledning av detta överväga ytterligare åtgärder för att optimera kapitalstrukturen.

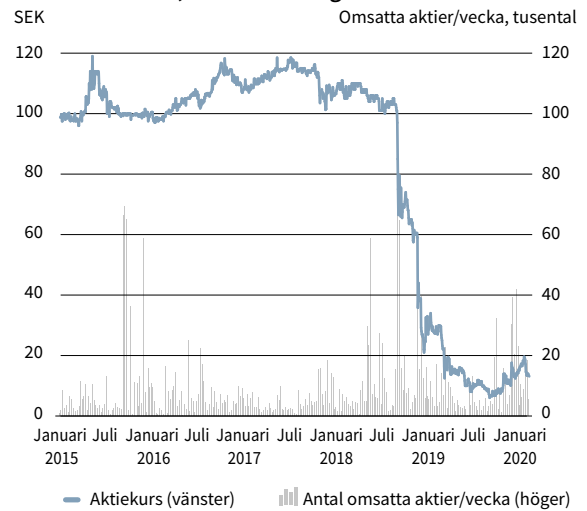
Aktieägare med mer än 1% av kapital eller röster, per den 28 januari 2020	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Innehav, %	Röster, %
JRS för kunders räkning	4 480 495		25 009 793	11,8 %	11,8 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5 582 735	64 610	20 587 380	10,5 %	10,5 %
SEB AB, Luxembourg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



Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling





Finansiell redovisning

Förvaltningsberättelse	20
Koncernens rapport över totalresultat	26
Koncernens rapport över finansiell ställning	28
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	30
Koncernens rapport över kassaflöden	31
Not 1 Allmän information	32
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	32
Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering	36
Not 4 Uppskattningar och bedömningar	39
Not 5 Rapportering per segment	40
Not 6 Hyresintäkter	41
Not 7 Fastighetskostnader	41
Not 8 Övriga externa kostnader	41
Not 9 Personalkostnader	42
Not 10 Finansiella intäkter och Finansiella kostnader	43
Not 11 Skatter	43
Not 12 Förvaltningsfastigheter	44
Not 13 Balanserade utvecklingskostnader	45
Not 14 Materiella anläggningstillgångar	45
Not 15 Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	45
Not 16 Hyresfordringar och andra fordringar	45
Not 17 Likvida medel	46
Not 18 Eget kapital	46
Not 19 Skulder till kreditinstitut	47
Not 20 Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	47
Not 21 Leverantörsskulder och andra skulder	48
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	48
Not 23 Finansiella instrument	48
Not 24 Nyttjanderätter	49
Not 25 Upplysning om skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	49
Not 26 Transaktioner med närstående	50
Not 27 Händelser efter balansdagen	50
Moderbolagets rapport över totalresultat	51
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	52
Moderbolagets förändring i eget kapital	54
Moderbolagets kassaflödesanalys	55
Not 1 Redovisningsprinciper	56
Not 2 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, m.m.	56
Not 3 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	56
Not 4 Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	57
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter	57
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	57
Not 7 Bokslutsdispositioner	57
Not 8 Skatt på årets resultat	57
Not 9 Balanserade utgifter	57
Not 10 Inventarier	57
Not 11 Andelar i koncernföretag	57
Not 12 Fordringar hos koncernföretag	58
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58
Not 14 Eget kapital	58
Not 15 Långfristiga skulder	59
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59
Not 17 Ställda säkerheter	59
Not 18 Eventalförpliktelser	59
Not 19 Finansiella tillgångar och skulder	59
Not 20 Vinstdisposition	59

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Prime Living AB (publ), org.nr. 556715-7929, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Prime Living uppför och förvaltar studentbostäder.

Befintligt bestånd och nybyggnation är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad, varav fastigheten i Karlstad har avyttrats och frånträtts i januari. 1 178 lägenheter har uppförts.

Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga kostnader och kort produktions- och sedan förvaltnings- och underhållstid, 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 montering 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 HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Prime Living reducerade kostnader och effektiviserade organisationen. Bland annat genom att reducera personalstyrkan och ställa om till en allt mer extern förvaltning av fastighetsportföljen.
- Prime Living slutförde under januari två avyttringar, dels den tidigare annonserade försäljningen av fastigheten Karlstad Kornetten 2 samt projekt i Täby. I samband med dessa avyttringar slutamorterades lån. Sammantaget gav dessa affärer ett likviditetstillskott om cirka 20 MSEK.
- Lars Wikström utsågs till ny VD, Lars har mångårig erfarenhet från fastighet- och byggbranschen och kommer närmast från egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomisk och finansiell rådgivning.
- Prime Living ingick ett standstill-avtal gällande bolagets säkerställda obligationslån om 400 MSEK och det säkerställda aktieägarlånet om cirka 39,3 MSEK
- Mark och Miljööverdomstolen upphävde Byggnadsnämndens i Göteborgs stad tidsbegränsade bygglov för uppförande av 370 lägenheter på de obebyggda fastigheterna Rambergsstaden 733:401 och 68:1.
- Årsstämman beslutade att tillsvidare ställa in utdelningen avseende preferensaktien serie B.

- Prime Living tillfördes cirka 14,2 MSEK i en nyemission tecknad till cirka 59 procent före avdrag för emissionskostnader.
- Lunds Universitet lämnade in stämningsansökan gentemot Prime Living AB och dess helägda dotterbolag Prime Living Lund AB avseende hyresreduktion och skadestånd. Prime Living har avvisat kravet.
- Avtal ingicks med långivarna om cirka 39,3 MSEK som upptogs i mars 2019, bland annat innebärande konvertering av del av skulden till preferensaktier serie C.
- Prime Living lämnade in genstämmning mot Lunds Universitet.
- Prime Living erhöll genom skriftliga förfaranden godkännande för att ändra villkoren för sina obligationslån. Förändringarna innebär att cirka 300 MSEK av skuldbeholdningen omvandlas till eget kapital genom konvertering av obligationer till nyemitterade stamaktier. Vidare en förlängning av löptiden samt nedjustering av räntan avtalas för resterande belopp.
- Prime Living genomförde försäljning av tillgången Sanddyford i Dublin. Köpeskillingen uppgick till 16,9 MEUR.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Prime Living offentliggjorde slutligt utfall i utbyteserbjudandet. Totalt inlöstes 891 408 preferensaktier av serie B i utbyteserbjudandet mot totalt 17 828 160 nyemitterade stamaktier, motsvarande en sammanlagd slutlig anslutningsgrad om cirka 68,6 procent av Utbyteserbjudandet. Utbyteserbjudandets initiala acceptfrist löpte ut den 18 december 2019, men Bolagets styrelse har vid totalt tre tillfällen beslutat att förlänga acceptfristen.
- Prime Living beviljades bygglov och startbesked för 12 nya lägenheter på Nekkvägen 27&29 i Stockholm/Spånga.
- Prime Living fick tilldelning vid Stockholms läns landsting vid upphandling av hyresmoduler för tillfälligt boende i Stockholms kommun.
- Prime Livings tilldelning vid Stockholms läns landstings upphandling av hyresmoduler för tillfälligt boende i Stockholms kommun hade inte överklagats när överklagandetiden löpte ut och ramavtal kommer att under-tecknas i närtid.
- Prime Living presenterade reviderad affärsplan.
- Prime Living presenterade bolagets plan för färdigställande av nya studentbostäder i Spånga.
- Mangold utsågs till likviditetsgarant för bolagets stamaktie.

Omsättning, resultat och ställning – översikt (Koncernen)	Helår 2019	Helår 2018	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter, TSEK	44 324	56 582	51 388	36 388
Rörelseresultat, TSEK	-97 201	-598 518	219 435	147 263
Resultat efter skatt, TSEK	-421 475	-587 426	142 098	101 506
Balansomslutning, TSEK	1 380 842	1 918 038	2 338 790	1 764 007
Kassa och bank, TSEK	108 106	25 061	77 032	125 843
Eget kapital, TSEK	94 321	197 681	796 157	694 952
Räntebärande skulder, TSEK	1 052 497	1 415 005	1 270 279	764 930
Kassaflöde från löpande verksamhet, TSEK	-27 183	-83 321	-30 870	-44 499
Tillväxt, %	-21,7	10,1	41,2	66,6
Rörelsemarginal, %	-792,3	-1 057,8	427,0	404,7
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	22,9	20,4
Kassalikviditet, %	26,6	15,8	38,0	56,6
Soliditet, %	6,8	10,3	34,0	39,4
Investeringar, TSEK	27 296	136 281	363 896	240 785
Medelantal anställda, st	11	19	19	12

- Prime Livings preferensaktier av serie C noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market. Första dag för handel var den 13 maj 2020.
- Med anledning av covid-19-pandemin beslutade Prime Living att flytta fram årsstämman preliminärt till den 17 juni 2020. Årsstämman var tidigare planerad att hållas den 27 maj 2020.
- Göteborgs kommun meddelade uppsägning av arrendavtal avseende fastigheter i Göteborg. Prime Living bestrider uppsägningen som grundlös.
- Nasdaq tog bort observationsstatusen på bolagets aktie.
- Prime Living beslutade om nedskrivning av bokförda värden för fastigheterna i Oxie om totalt cirka 254 MSEK. Nedskrivningen belastar resultatet i kvartal 4 2019 vilket innebär att årsredovisningen för 2019 kommer avvika från bokslutskommunikén publicerad den 19 februari 2020. Bolaget har även initierat kontakt med obligationsinnehavare då nedskrivningen tillsammans med ökande problem med uteblivna hyresbetalningar till följd av covid-19-pandemin bedöms kunna påverka

Prime Livings möjligheter att uppfylla villkoren i den befintliga obligationsfinansieringen.

- Prime Livings verksamhet påverkas av den covid-19-pandemi som brutit ut efter verksamhetsårets slut, främst genom möjligheten för skolor och universitet att hålla öppet. Hyreskontrakt avseende studentbostäder tecknas vanligen med korta löptider och är i hög grad knutna till utbildningsåren. Om skolor och universitet skulle hålla stängt en längre tid kan nya kontrakt komma att tecknas med eftersläpning eller helt utebli med ökade vakanser som följd. Även osäkerhet i potentiella hyresgästers förväntningar om framtida öppethållande riskerar att resultera i vakanser.
- Bolaget har noterat ett lägre antal nya hyresavtal för inflyttning under perioden maj/juni än föregående år på samtliga orter vilket kommer att innebära ökande vakanser under denna period. Om universiteten startar som vanligt till höstterminen väntas uthyrningen återgå till normal nivå, möjligen med någon eftersläpning beroende på när beslut om öppning tas.

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

MARKNADSVÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 31 december 2019 uppgick till 1 230 908 TSEK (1 770 817). Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB, vilket är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. För ytterligare information avseende antaganden och värderingsprinciper hänvisas till not 2.10 och 4.3-5.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens intäkter uppgick till 44 324 TSEK (56 582) och rörelseresultat före värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -90 003 TSEK (-257 826). Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -261 199 TSEK (-340 692) och resultatet före skatt blev -443 977 TSEK (-649 541).

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 94 321 TSEK (197 681) vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -27 183 TSEK (-83 321). Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -27 296 TSEK (-136 281) och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till 0 TSEK (-30 003). Likvida medel uppgick per 31 december till 108 106 TSEK (25 061). Nettoskulden uppgick vid årets slut till 944 391 TSEK (1 389 944).

FORTSATT DRIFT OCH FRAMTIDSUTSIKTER

Styrelsens bedömning är att en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt för att Prime Living ska kunna fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till totalt 1 052,5 mkr, varav 322,6 mkr förfaller till betalning under 2020. Räntekostnader på räntebärande skulder inklusive obligationslån uppgår för närvarande till cirka 29,4 mkr på årsbasis. Efter nedskrivning av tillgångsvärdet på koncernens fastigheter i Oxie uppgår koncernens soliditet till 7 procent, vilket styrelsen bedömer som alltför lågt för att vara förenligt med målet om en långsiktigt hållbar kapitalstruktur.

En sänkning av belåningen och de finansiella kostnaderna bedöms vara en förutsättning för att bolaget ska kunna fullgöra sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande

av pågående och framtida projekt, den löpande driften samt betalning av räntor och lösen av skulder som förfaller till betalning.

Bland de åtgärder som planeras för att kunna uppfylla dessa förpliktelser finns omförhandling av villkoren för koncernens obligationslån. En nyemission kan komma att krävas, och för att skapa förutsättningar för en sådan på för aktieägarna godtagbara villkor planeras fortsatta åtgärder kring bolagets aktiestruktur och förhållandet mellan olika aktieslag. För att säkerställa fortsatt tillräcklig likviditet i verksamheten kan uppskjutande av pågående projektarbeten bli aktuella. Bolagets projekt kan i framtiden komma att drivas i samarbete med en eller flera externa parter för att på så sätt möjliggöra genomförande av projekten.

För att kunna genomföra de åtgärder som nämns ovan, krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkor och att avtal träffas, samt utfallet av vissa tvister som koncernen exponeras för. Skulle de åtgärder som beskrivs inte kunna genomföras, eller om de inte skulle falla väl ut, kan det leda till en väsentlig osäkerhet om företagens förmåga att fortsätta verksamheten och uppfylla sina åtaganden. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och falla väl ut, och att fortsatt drift av verksamheten därmed kan säkras. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av externa värderingsmän.

Prime Livings verksamhet påverkas av den covid-19 pandemi som brutit ut efter verksamhetsårets slut, främst genom möjligheten för skolor och universitet att hålla öppet. Hyreskontrakt avseende studentbostäder tecknas vanligen med korta löptider och är i hög grad knutna till utbildningsåren. Om skolor och universitet skulle hålla stängt en längre tid kan nya kontrakt komma att tecknas med eftersläpning eller helt utebli med ökade vakanser som följd. Även osäkerhet i potentiella hyresgästers förväntningar om framtida öppethållande riskerar att resultera i vakanser.

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 -107 899 TSEK (-99 261). I årets resultat ingår realisationsresultat av finansiella anläggningstillgångar om -37 784 TSEK (-40 592).

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDE

Vid periodens slut var stängningskursen den 2019-12-31 för stamaktien 0,90 SEK, för preferensaktien av serie B 16,00 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed cirka 26,1 MSEK.

PERSONAL

Under året har 1 (10) personer anställts och 5 (12) personer slutat.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står SEK:

Balanserat resultat	337 897 568
Årets resultat	-302 356 369
	<u>35 541 199</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

till stamaktieägarna utdelas	0
till aktieägarna (preferensaktie B) utdelas	0
till aktieägarna (preferensaktie C) utdelas	0
i ny räkning balanseras	<u>35 541 199</u>
	35 541 199

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 2019 framgår av den senast avgivna årsredovisningen. Det framgår också av årsredovisningen vilka principer som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. Till årsstämman förfogande stående vinstmedel uppgår till 35 541 199 SEK och bolagets soliditet uppgår till 6 procent samt koncernens soliditet till 7 procent inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Bolagets rörelsekapital är inte tillräckligt för de aktuella behoven för de närmaste 12 månaderna med beaktande av koncernens befintliga likviditet om 108,1 MSEK per den 2019-12-31.

Styrelsens bedömning är att en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt för att Prime Living ska kunna fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Efter nedskrivning av tillgångsvärdet på koncernens fastigheter i Oxie uppgår koncernens soliditet till 7 procent, vilket styrelsen bedömer som alltför lågt för att vara förenligt med målet om en långsiktigt hållbar kapitalstruktur.

En sänkning av belåningen och de finansiella kostnaderna bedöms vara en förutsättning för att bolaget ska kunna fullgöra sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av pågående och framtida projekt, den löpande driften samt betalning av räntor och lösen av skulder som förfaller till betalning.

Bland de åtgärder som planeras för att kunna uppfylla dessa förpliktelser finns omförhandling av villkoren för koncernens obligationslån. En nyemission kan komma att krävas, och för att skapa förutsättningar för en sådan på för aktieägarna godtagbara villkor planeras fortsatta åtgärder kring bolagets aktiestruktur och förhållandet mellan olika aktieslag. För att säkerställa fortsatt tillräcklig likviditet i verksamheten kan uppskjutande av pågående projektarbeten bli aktuella. Bolagets projekt kan i framtiden komma att drivas i samarbete med en eller flera externa parter för att på så sätt möjliggöra genomförande av projekten.

För att kunna genomföra de åtgärder som nämns ovan, krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkor och att avtal träffas. Skulle de åtgärder som beskrivs inte kunna genomföras, eller om de inte skulle falla väl ut, kan det leda till en väsentlig osäkerhet om företagets förmåga att fortsätta verksamheten och uppfylla sina åtaganden. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och falla väl ut, och att fortsatt drift av verksamheten därmed kan säkras. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till preferensaktier och stamaktier.



Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	Helår 2019	Helår 2018
Hysesintäkter	6	44 324	56 582
Övriga rörelseintäkter		0	107
Fastighetskostnader	7	-19 288	-17 060
Driftsresultat		25 035	39 629
Produktionskostnader		-6 834	-166 235
Övriga externa kostnader	8	-35 839	-27 916
Personalkostnader	9	-15 112	-18 003
Avskrivningar	14	-10 967	-2 457
Resultat fastighetsförsäljning	12	-46 286	-82 844
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	-261 199	-340 692
Rörelseresultat		-351 201	-598 518
Finansiella intäkter	10	16 037	14 690
Finansiella kostnader	10	-108 813	-65 713
Resultat före skatt		-443 977	-649 541
Inkomstskatt	11	22 503	62 115
Resultat efter skatt		-421 475	-587 426
ÅRETS RESULTAT		-421 475	-587 426
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare		-396 816	-588 070
Innehav utan bestämmande inflytande		-24 658	644
SUMMA ÅRETS RESULTAT		-421 475	-587 426
Årets resultat		-421 475	-587 426
Summa totalresultat för året		-421 475	-587 426
Resultat per aktie och aktiedata:	18		
Genomsnittligt vägt antal stamaktier före utspädning		20 450 980	14 755 875
Genomsnittligt vägt antal stamaktier efter utspädning		20 500 980	14 805 875
Genomsnittligt vägt antal stamaktier och preferensaktie serie C, före utspädning		26 614 583	
Genomsnittligt vägt antal stamaktier och preferensaktie serie C, efter utspädning		26 664 583	
Resultat per stamaktie, före utspädning, SEK		-19,40	-39,85
Resultat per stamaktie, efter utspädning, SEK		-19,40	-39,85
Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, före utspädning, SEK		-14,91	
Resultat per stamaktie och preferensaktie, serie C, efter utspädning, SEK		-14,91	
Totalt antal utestående optioner		50 000	50 000
Föreslagen utdelning per stamaktie, SEK		Ingen	Ingen

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultat

HYRESINTÄKTER

För 2019 (2018) uppgick Koncernens hyresintäkter till 44 324 TSEK (56 582) vilket motsvarar en minskning med 12 258 TSEK. Hyresintäkter för fastigheten i Lund har under året upptagits till 0 SEK beroende på pågående tvist gällande hyresavtalets giltighet. Reservering har under fjärde kvartalet gjorts med 9 024 TSEK för helåret. I föregående års omsättning ingår fastigheten i Karlstad i sin helhet vilken avyttrades per 31 januari 2019.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 19 288 TSEK (17 060), en ökning med 2 228 TSEK. Ökningen är hänförlig till en högre ambitionsnivå i förvaltningen vid en övergång till alltmer extern förvaltning av fastighetsportföljen.

PRODUKTIONSKOSTNADER

Under perioden har produktionskostnader om totalt 6 834 TSEK (166 235) belastat resultatet. Utfallet i perioden avser kostnader för färdigställande av befintlig fastighetsportfölj. Föregående års siffror avser kostnader för färdigställandet av fastigheten Ferdinand Spånga etapp 1, inkluderat också en bedömd reservering om 100 000 TSEK för att möta tillkommande kostnader för att uppnå en slutbesiktad fastighet.

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader uppgick till 35 839 TSEK (27 916) en ökning med 7 923 TSEK. I periodens utfall ingår reservering av planerade kostnader och underhåll av fastigheterna i Lund och Oxie med 16 000 TSEK.

PERSONALKOSTNADER

Personalkostnaderna uppgick till 15 112 TSEK (18 003), en minskning med 2 891 TSEK. Minskningen kan relateras till en minskad personalstyrka.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 12,5 - 20 procent per år. Koncernens avskrivningar uppgick till 10 967 TSEK (2 457).

RESULTAT FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Resultat fastighetsförsäljning uppgick till -46 286 TSEK (-82 844) och avser realisationsresultat vid försäljning av tillgången i Dublin/Sandyford.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -261 199 TSEK (-340 692). Utfallet i perioden förklaras i huvudsak av att fastigheterna i Oxie, Träpanelen 1, Träpanelen 6 och Träpanelen 8, per 2019-12-31 har skrivits ned med totalt 254 000 TSEK.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -351 201 TSEK (-598 518). Förändringen förklaras i huvudsak av värdeförändring förvaltningsfastigheter, samt minskade produktionskostnader.

FINANSIELLA INTÄKTER

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 16 037 TSEK (14 690) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernens finansiella kostnader uppgick till 108 813 TSEK (65 713), en negativ avvikelse med 43 100 TSEK, varav 31 700 TSEK kan förklaras av nedskrivna reversfordran samt 10 000 TSEK hänförligt till det aktieägarlån som upptogs mars 2019.

SKATT

Redovisad skatt om 22 503 TSEK (62 115) avser både aktuell skatt för året samt förändring uppskjuten skatt.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till -421 475 TSEK (-587 426). Av periodens resultat utgör -24 658 TSEK (644) innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat, varför årets resultat överensstämmer med summa totalresultat.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 230 908	1 770 817
Balanserade utvecklingskostnader	13	0	8 762
Materiella anläggningstillgångar	14, 24	6 778	8 287
Finansiella anläggningstillgångar		3 506	27 538
Nyttjanderättstillgångar	24	1 720	0
Summa anläggningstillgångar		1 242 913	1 815 403
Omsättningstillgångar			
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	15	21 891	40 137
Hyresfordringar och andra fordringar	16	7 931	37 438
Likvida medel	17	108 106	25 061
Summa omsättningstillgångar		137 928	102 635
SUMMA TILLGÅNGAR		1 380 842	1 918 038
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		12 475	803
Övrigt tillskjutet kapital		620 397	313 955
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-538 061	-141 245
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		94 811	173 513
Innehav utan bestämmande inflytande		-490	24 168
Summa eget kapital		94 321	197 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	88 518	102 139
Obligationslån	19	639 625	888 813
Långfristig leasingsskuld	19, 24	1 065	0
Uppskjutna skatteskulder	20	38 631	79 422
Summa långfristiga skulder		767 839	1 070 374
Kortfristiga skulder			
Kortfristig leasingsskuld	19, 24	736	0
Skulder till kreditinstitut	19	322 553	424 053
Förskott från kunder	21	3 617	4 233
Leverantörsskulder och andra skulder	21	191 775	221 696
Summa kortfristiga skulder		518 681	649 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 380 842	1 918 038

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2019

Balansomslutningen uppgick till 1 380 842 TSEK (1 918 038), vilket är en minskning med 537 196 TSEK jämfört med föregående år. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter med 1 230 908 TSEK (1 770 817). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av långfristiga skulder med 767 839 TSEK (1 070 374).

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens materiella anläggningstillgångar uppgick till 6 778 TSEK (8 287), en minskning med 1 509 TSEK.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens finansiella anläggningstillgångar uppgick till 3 506 TSEK (27 538), en minskning med 24 032 TSEK. Förändringen förklaras av nedskrivning av reversfordran.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens omsättningstillgångar innefattar kundfordringar, andra fordringar och likvida medel, här ingår även spärrade likvida medel. Omsättningstillgångarna per 31 december 2019 uppgick till 137 928 TSEK (102 635), vilket motsvara en ökning med 35 293 TSEK. Ökningen hänförs i huvudsak till likvida medel.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2019 till 94 321 TSEK (197 681), vilket motsvarar en soliditet om 7 procent (10), inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

SKULDER

Koncernens långfristiga skulder uppgick till 767 839 TSEK (1 070 374) och består av skulder till kreditinstitut, obligationslån, långfristig leasingkuld samt uppskjutna skatteskulder, vilket motsvarar en minskning med 302 535 TSEK. Minskningen kan i huvudsak hänföras till amortering av obligationslån i samband med konvertering till stamaktier.

Koncernens kortfristiga skulder avser skulder till kreditinstitut med omfinansiering av lån av befintliga förvaltningsfastigheter samt fastighetslån kreditiv för pågående projekt. Koncernens kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2019 till 322 553 TSEK (424 053), vilket motsvarar en minskning med 101 500 TSEK. Minskning kan förklaras av lösen lån i samband med försäljning av fastighet i Karlstad samt Sandyford, Dublin Irland.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
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
Ingående eget kapital per 2019-01-01		803	313 955	-141 245	24 168	197 681
Totalresultat för året:						
Årets resultat				-396 816	-24 658	-421 475
Summa totalresultat		0	0	-396 816	-24 658	-421 475
Transaktioner med aktieägare:						
Nyemission kontant		712	13 522	0	0	14 234
Nyemission konvertering lån mot aktier	18, 19	10 960	295 818	0		306 778
Emissionskostnader		0	-2 898	0	0	-2 898
Summa transaktioner med aktieägare		11 672	306 442	0	0	318 114
Utgående eget kapital per 2019-12-31		12 475	620 397	-538 061	-490	94 321

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Not	Helår 2019	Helår 2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-443 977	-649 542
- Avskrivningar och nedskrivningar		42 441	2 457
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	12	261 199	340 692
- Resultat fastighetsförsäljning	12	46 286	82 844
		-94 052	-223 548
Betald inkomstskatt		-1 008	-381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-95 060	-223 929
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		40 312	28 696
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		27 566	111 912
Summa förändring i rörelsekapitalet		67 877	140 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 183	-83 321
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12	-27 296	-136 281
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-30 003
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	12	246 345	61 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten		219 049	-105 095
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader	18	14 108	0
Upptagna lån	25	29 500	193 537
Amortering lån	25	-152 429	-48 811
Utbetald utdelning, aktier pref B		0	-8 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-108 821	136 445
ÅRETS KASSAFLÖDE		83 045	-51 971
Likvida medel vid årets början		25 061	77 032
Likvida medel vid årets slut		108 106	25 061
Erlagd ränta		-102 302	-61 505
Erhållen ränta		16 037	14 690

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 8 juni 2020 godkänts av styrelsen. Årsredovisningen fastställs av Prime Livings årsstämma och kommer att framläggas för beslut på årsstämman 30 juni 2020.

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 värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 standarder från och med 2019

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 Leasing trädde i kraft den 1 januari 2019. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med

undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Prime Living använder den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknas retroaktivt och därmed att jämförelsetalen för perioder för 2019 inte påverkas. Standarden omfattar även redovisning av tomträtsavtal. Prime Livings tomträtsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Prime Living är leasingtagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal som avser kontorslokaler och kontorsinventarier. Den nya standarden innebär att Prime Living redovisar nyttjanderättstillgång respektive leasingkulld i balansräkningen. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar och räntor relaterat till leasingavtalen. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträtsavgäld. Se not 14 och 24 för leasingens effekter på redovisningen.

2.2 KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättnings-tillgångar 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 företagets nettotillgångar.

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

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 realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Även realiserade 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 i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en hyresrabatt som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

2.5 LEASING

2.5.1 Prime Living är leasetagare

Till och med 2018-12-31 tillämpades IAS 17, vilket innebär att fram till detta datum klassificerades leasingavtal antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificerades som operationella leasingavtal. Betalningar som gjorts under leasingperioden har kostnadsförts 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.

Från och med 2019-01-01 trädde den nya standarden IFRS 16 i kraft. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den nya standarden innebär att samtliga väsentliga leasingavtal redovisas som tillgångar (nyttjanderätter) och skulder, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader eller avser små belopp. Prime Livings tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Prime Living är leasingtagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal som avser kontorslokaler och kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderätts-tillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

Prime Living har använt den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknats retroaktivt och därmed att jämförelsetalen för perioder före 2019 inte påverkas. Ingående balanser avseende nyttjanderätter och skulder har etablerats baserat på identifiering av existerande avtal och aktuellt ränteläge per 2018-12-31.

Standarden innebär att Prime Living redovisar avskrivningar och räntor relaterat till leasingavtalen i resultaträkningen. Leasingkulden amorteras inte. I balansräkningen fördelas tillgångarna på nyttjanderätter medan skulderna fördelas mellan långfristiga och kortfristiga.

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 och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar. Räntekostnader inkluderar både kostnader på upptagna lån och periodiserade belopp av direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Kostnaden för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

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 innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter och byggrätter redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader och redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en metod som bygger på

nuvärdet av framtida betalningsströmmar använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Även byggrätter inom detaljplanelagt område men som i dagsläget saknar fastställd detaljplan har tagits upp till bedömt verkligt värde. Vid nyproduktion av fastighet så redovisar koncernen byggrättsvärdet samt direkt nedlagda kostnader som ett uttryck för verkligt värde. Vid bedömningen av verkligt värde har hänsyn tagits till var respektive projekt befinner sig i 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, vilket är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlåtits. 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.

Beroende på pågående tvist med Lunds Universitet har en intern värdering gjorts av fastigheten i Lund. Värderingen baseras på restvärdet av modulerna.

Styrelsen har beställt en besiktningssgenomgång av fastigheterna i Oxie av den tekniske förvaltaren i Oxie. Rapporten visar på ett antal allvarliga och systematiska tekniska brister avseende bland annat mark- och grundarbete, värmesystem, ventilation, avlopp, utförande av den ursprungliga tekniska entreprenaden samt problem med fukt. Mot bakgrund av detta finns en osäkerhet om den ekonomiska livslängden på de uppförda byggnaderna. En värderingskalkyl har tagits fram baserat på att ett investeringsprogram genomförs och ett antagande om en ekonomisk livslängd på 25 år. Sammantaget bedömer styrelsen att Oxie-fastigheterna har ett marknadsvärde om 259 MSEK jämfört med tidigare värde om 513 MSEK.

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 rapport över totalresultat.

2.12 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång tas dock bort först från balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas dock bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.13 KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader.

Ett finansiellt instrument klassificeras vid första

redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.14 NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Finansiella tillgångars nedskrivning prövas enligt IFRS 9.

Reserv för förväntade kreditförluster beräknas och redovisas för de finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Reserv för kreditförluster beräknas och redovisas initialt utifrån förväntade kreditförluster. För hyresfordringar/kundfordringar tillämpas en förenklad metod och reserv för kreditförluster initialt och löpande beräknas och redovisas utifrån förväntade kreditförluster för hela den återstående löptiden oavsett om kreditrisken ökat väsentligt eller inte.

Beräkningen av förväntade kreditförluster baseras i huvudsakligen på information om historiska förluster för liknande fordringar och motparter. Den historiska informationen utvärderas och justeras kontinuerligt utifrån den aktuella situationen och koncernens förväntan om framtida händelser.

2.15 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar och andra fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande det belopp som förväntas flyta in, det vill säga efter avdrag för förväntade kreditförluster.

Prime Living klassificerar hyresfordringar som osäkra efter individuell bedömning. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras inte.

Huvuddelen av koncernens fordringar utgörs av förskottsfakturerad hyra och Prime Living har historiskt haft obetydliga kreditförluster.

2.16 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår kassa i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden. Spärrade medel ingår i likvida medel.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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 saldonga genom nettobetalningar.

2.21 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.

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.

2.22 KASSAFLÖDESANALYS

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

Not 3 Riskexponering och finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; strategiska risker, affärsmässiga risker, operationella risker, finansiella risker och risker i den finansiella rapporteringen. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företags 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 nettouplåning finns exponering mot finansiella risker. Prime Living är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk.

3.3.1 Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Koncernen har främst upplåning med internbankränta som basränta (t.ex. Stibor) plus en marginal, vilket innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat och om ränterisker realiserar skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se känslighetsanalys not 3.5. 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 4,14 procent (5,26). Av räntebärande skulder på 1 052 497 TSEK (1 415 005) löper 387 089 TSEK (441 836) 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. Kreditförmågan säkerställs genom att kreditupplysning tas innan kontrakt signeras.

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. Styrelsens bedömning är att en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt för att Prime Living ska kunna fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till totalt 1 052,5 mkr, varav 322,6 mkr förfaller till betalning under 2020. Räntekostnader på räntebärande skulder inklusive obligationslån uppgår för närvarande till cirka 29,4 mkr på årsbasis. Efter nedskrivning av tillgångsvärdet på koncernens fastigheter i Oxie uppgår koncernens soliditet till 7 procent, vilket styrelsen bedömer som alltför lågt för att vara förenligt med målet om en långsiktigt hållbar kapitalstruktur.

En sänkning av belåningen och de finansiella kostnaderna bedöms vara en förutsättning för att bolaget ska kunna fullgöra sina förpliktelser under 2020 och framåt. Dessa förpliktelser inkluderar genomförande av pågående och framtida projekt, den löpande driften samt betalning av räntor och lösen av skulder som förfaller till betalning.

Bland de åtgärder som planeras för att kunna uppfylla dessa förpliktelser finns omförhandling av villkoren för koncernens obligationslån. En nyemission kan komma att krävas, och för att skapa förutsättningar för en sådan på för aktieägarna godtagbara villkor planeras fortsatta åtgärder kring bolagets aktiestruktur och förhållandet mellan olika aktieslag. För att säkerställa fortsatt tillräcklig likviditet i verksamheten kan uppskjutande av pågående projektarbeten bli aktuella. Bolagets projekt kan i framtiden komma att drivas i samarbete med en eller flera externa parter för att på så sätt möjliggöra genomförande av projekten.

För att kunna genomföra de åtgärder som nämns ovan, krävs att bolaget och motparter kommer överens om villkor och att avtal träffas, samt utfallet av vissa tvister koncernen exponeras för. Skulle de åtgärder som

forts. Not 3

beskrivs inte kunna genomföras, eller om de inte skulle falla väl ut, kan det leda till en väsentlig osäkerhet om företagets förmåga att fortsätta verksamheten och uppfylla sina åtaganden. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och falla väl ut, och att fortsatt drift av verksamheten därmed kan säkras.

Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick 31 december 2019 till 108 106 TSEK i form av banktillgodohavanden, varav 1 792 TSEK (6 100) utgör spärrade bankmedel. Om koncernens likviditetskällor inte skulle vara tillräckliga kan detta ha väsentligt negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Löptidsanalys, 2019-12-31 TSEK	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	> 5 år	Total
Skulder till kreditinstitut	322 553	5 583	32 167	6 878	43 889	411 071
Obligationslån			400 000	239 625		639 625
Långfristig leasingskuld		1 065			0	1 065
Kortfristig leasingskuld	736					736
Leverantörsskulder	27 596					27 596
Övriga skulder	67 494					67 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 301					100 301
Summa	518 680	6 648	432 167	246 503	43 889	1 247 889

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

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

Kapitalbindningsstruktur, 2019-12-31	Lånebelopp TSEK	Andel av total lån, %
Förfallotidpunkt		
2020	327 447	31,13
2021	6 143	0,58
2022 och senare	718 171	68,28
	1 051 761	100

Kapitalbindningsstruktur, 2018-12-31	Lånebelopp TSEK	Andel av total lån, %
Förfallotidpunkt		
2019	424 053	29,97
2020	891 715	63,02
2021 och senare	99 237	7,01
	1 415 005	100

Belåningsgrad Fastighet	Värde, TSEK	Lån, TSEK	Belåningsgrad, %
Lund Studentkåren 4	26 000	23 982	92
Malmö Träpanelen 6	25 000	54 900	87
Träpanelen 8	69 000	101 648	79
Ferdinand 8 och 10	340 000	219 295	64
Ferdinand 14	405 834	148 925	37
Tynnered 761-733	154 000	63 474	41
Rambergsgården 68:1	39 000	0	0
Träpanelen 1	165 000	247 606	77
Sandyford	0	0	0
Letterkenny	7 075	0	0
Totalt	1 230 908	859 830	58

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

3.4 KAPITALFÖRVALTNING

Prime Living förvaltar sitt kapital i syfte att ge en optimal totalavkastning till ägarna. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Förvaltning av koncernens skulder innebär att vid varje tillfälle tillse att koncernen har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Bolaget har under året inlett och avslutat skriftliga förfaranden för samtliga obligationslån innebärande förändrade räntevillkor och förlängd avtalstid.

Känslighetsanalys 2019 Händelser	Förändring, +/- %	Årlig effekt +/- i TSEK	Effekt på eget kapital +/-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	12 309	9 773
Hyresintäkter	1	443	352
Rörelsekostnader	1	510	405
Genomsnittlig låneränta	1%-enhet	10 514	8 348

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

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 innehåller 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,

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 2019 och balansräkningen per 31 december 2019 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.

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 RÖRELSEFÖRVÄR OCH TILLGÅNGSFÖRVÄR

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 fråndragna 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 2019 är följande:

TSEK	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	7 023	24 074	12 653	574	0	44 324
Fastighetskostnader	-2 109	-13 876	-3 090	-213	0	-19 288
Driftsresultat	4 914	10 198	9 563	361	0	25 035
Förvaltningsfastigheter	745 834	285 000	193 000	0	7 075	1 230 908

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

Skillnaden mellan driftsresultat 25 035 TSEK (39 629) och resultat före skatt -443 977 TSEK (-649 541) består av produktionskostnader, övriga koncerngemensamma externa kostnader och personalkostnader, -57 785 TSEK (-212 154), avskrivning -10 967 TSEK (-2 457), resultat fastighetsförsäljning -46 286 (-82 844) TSEK, finansnetto -92 776 TSEK (-48 681) och värdeförändring -261 199 TSEK (-340 692). 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.

Not 6 Hyresintäkter

TSEK	2019	2018
Bostadsintäkter	44 324	56 582
Summa	44 324	56 582

Kontraktsförfallstruktur	2019-12-31			2018-12-31		
	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Andel av hyra, %	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Andel av hyra, %
Bostäder						
Prime Living Karlstad AB	0	0	0	140	6 759	10
Prime Living Lund AB	1	11 148	18	1	11 281	17
TP6 Oxie AB	84	4 474	7	84	4 481	7
TPL1 Oxie AB	128	8 021	13	128	7 992	12
TP9 Oxie AB	336	18 942	30	336	18 940	28
Prime Living Beryllgatan AB	208	12 612	20	208	12 623	19
Comodo Real Estate AB	82	7 023	11	82	5 836	9
Summa	839	62 220	100	979	67 911	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 2019-12-31 uppgick kontrakten till 979 (897) st.

Not 7 Fastighetskostnader

TSEK	2019	2018
El- och värmekostnader	5 597	6 783
Övriga driftskostnader	2 830	2 898
Reparation och underhåll	783	1 174
Övriga fastighetskostnader	10 078	6 205
Summa	19 288	17 060

Not 8 Övriga externa kostnader

Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning, TSEK	2019	2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	1 736	1 525
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	78
Övriga tjänster	536	0
Skattekonsultationer	0	86
Summa	2 272	1 689

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 föräns 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 och 24. Uppgifterna om finansiella och operationella leasingavtal gäller enbart för år 2018.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till, TSEK:	2019	2018
Årets leasingkostnad	0	246
Förfaller till betalning inom ett år	0	1 460
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	0	2 871
Summa	0	4 577

Not 9 | Personalkostnader

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

Löner och ersättningar uppgår till:	2019	2018
Styrelsen och verkställande direktören	4 407	4 611
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning se nedan)	(0)	(0)
Övriga anställda	6 209	7 608
Totala löner och ersättningar	10 615	12 219
Sociala kostnader enligt lag och avtal	3 605	3 949
Pensionskostnader, totalt	789	1 033
varav styrelsen och verkställande direktören	369	572
varav övriga anställda	420	461
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 010	17 201

Pensionsvillkor

Verkställande direktören har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av den fasta ersättningen.

Pensionsåldern för verkställande direktör är ej avtalsreglerad. För övriga ledande befattningshavare uppgår premien till 10 procent av den fasta ersättningen och för övriga anställda 5 procent i enlighet med gällande pensionspolicy.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Ersättningar och övriga förmåner År 2019, TSEK	Grundlön/ styrelsearvode	Pension	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Summa
Peter Gustafson, ledamot, ordförande	98	0	0	0	98
Jonas Andersson, ledamot	277	0	0	0	277
Mikael Wandt, ledamot	360	0	0	0	360
Tobias Lennér, ledamot	126	0	0	0	126
Harald Bengtsson, ledamot	163	0	0	0	163
Michael Persson, ledamot	113	0	0	0	113
Håkan Nyberg, ledamot	113	0	0	0	113
Summa styrelse	1 250	0	0	0	1 250
Lars Wikström VD (1/4 - 31/12)	1 525	369	0	0	1 894
Hans Sandén VD (1/1 - 8/4) ¹⁾	1 634	0	0	0	1 634
Summa VD	2 889	369	0	0	3 258
Koncernen totalt	4 170	369	0	0	4 539

¹⁾ Lönen avser perioden 1/9 2018 - 8/4 2019.

Samtliga anställda finns i Sverige.

Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser, som inte är finansierade.

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2019	2018
Kvinnor	7	9
Män	7	5
Totalt	14	14

forts. Not 9

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	240				240
Michael Persson, ledamot	240				240
Håkan Nyberg, ledamot	240	0	0	0	240
Summa styrelse	998	0	0	0	998
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	790	88	-	-	878
Summa VD & koncernledning	3 4043	668	0	0	4 072
Koncernen totalt	4 402	668	0	0	5 070

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

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	2019	2018
Antal styrelseledamöter	3	5
varav kvinnor	(0)	(0)
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
varav kvinnor	(0)	(0)

Not 10	Finansiella intäkter och Finansiella kostnader	
TSEK	2019	2018
Ränteintäkter	16 037	14 690
Delsumma	16 037	14 690
Räntekostnader	-108 813	-65 713
Delsumma	-108 813	-65 713
Summa	-92 776	-51 024

I räntekostnader ovan ingår räntekostnader relaterat till leasingavtalen med 0,5 MSEK.

Not 11	Skatter	
TSEK	2019	2018
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	-18 288	-192
Uppskjuten skatt	40 791	62 307
Redovisad skatt	22 503	62 115
Uppskjuten skatt avseende:		
Förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde	44 791	75 991
Förändring uppskjuten skatt hänförlig till skattemässiga underskott	0	-13 685
Redovisad uppskjuten skatt	44 791	62 307

TSEK	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	-443 977	-649 541
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget Prime Living	95 011	143 184
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	7 681	-10 775
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Skatt hänförlig ändrad skattesats	-2 983	0
Skatt hänförlig till verksamhet i utlandet	-11 185	0
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-10	491
lanspråktaget ingående underskott	52	0
Årets förändring av ej redovisat förlustavdrag per balansdagen	-66 063	-70 785
Redovisad skatt, 20,6% (22%)	22 503	62 115

Not 12 Förvaltningsfastigheter

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	1 770 817	2 119 261
Investering i befintliga fastigheter	24 877	136 281
Försäljningar	-257 300	-61 189
Orealiserad värdeförändring	-261 199	-340 692
Realiserad värdeförändring	-46 286	-82 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 230 908	1 770 817
Utgående redovisat värde		
Förvaltningsfastigheter	1 230 908	1 770 817
Utgående redovisat värde totalt	1 230 908	1 770 817

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. Beroende på pågående tvist med Lunds Universitet har en intern värdering gjorts av fastigheten i Lund. Värderingen baseras på restvärdet av modulerna.

Styrelsen har beställt en besiktning genomgått av fastigheterna i Oxie av den tekniske förvaltaren i Oxie. Rapporten visar på ett antal allvarliga och systematiska tekniska brister avseende bland annat mark- och grundarbete, värmesystem, ventilation, avlopp, utförande av den ursprungliga tekniska entreprenaden samt problem med fukt. Mot bakgrund av detta finns en osäkerhet om den ekonomiska livslängden på de uppförda byggnaderna. En värderingskalkyl har tagits fram baserat på att ett investeringsprogram genomförs och ett antagande om en ekonomisk livslängd på 25 år. Sammantaget bedömer styrelsen att Oxie-fastigheterna har ett marknadsvärde om 259 MSEK jämfört med tidigare värde om 513 MSEK.

Som externa värderingsmän har Newsec Advice AB anlåtits, vilket är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

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	2019-12-31	2018-12-31
Verkligt värde	1 230 908	1 770 817
<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)		2019-12-31	2018-12-31
Direktavkastningskrav	+ 0,5 % (0,5 %)	-70 800	-109 400
Direktavkastningskrav	-0,5 % (0,5 %)	80 200	126 700
Marknadshyra	+/- 2,0 % (2,0 %)	23 700	29 600
Drift- och underhållskostnad	+/- 2,0 % (2,0 %)	5 400	6 500

Not 13 Balanserade utvecklingskostnader		
TSEK	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	11 428	11 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 428	11 428
Ingående nedskrivningar	-2 666	-1 524
Årets avskrivningar	-8 762	-1 142
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 428	-2 666
Utgående bokfört värde	0	8 762

Not 14 Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar, TSEK	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	11 162	8 466
Inköp	66	2 696
Försäljningar/utrangeringar	-11	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 218	11 162
Ingående avskrivningar	-2 875	-1 330
Försäljningar/utrangeringar	8	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 572	-1 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 439	-2 875
Utgående bokfört värde totalt	6 778	8 287

Prime Livings materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar i form av värmeanläggningar ingår i Maskiner och andra tekniska anläggningar. Nyttjanderättstillgångar som tomt-rätter och hyresavtal redovisas på egen rad som Nyttjanderättsavtal se not 24. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar hänförliga till Maskiner samt hur stor avskrivningen på dessa leasade tillgångar påverkat 2019.

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden – aktiverad finansiell leasing	9 360	9 360
Ackumulerade avskrivningar	-3 676	-2 409
Redovisat värde	5 684	6 951

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

TSEK	Nuvärde		Nominellt belopp	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	1 329	1 146	1 469	1 331
Senare än ett år men inom fem år	3 344	2 708	3 634	2 956
Senare än fem år	0	0	0	0
	4 673	3 854	5 103	4 287

Not 15 Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal		
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Summa uppdragsutgifter och redovisade vinster	21 891	40 137
Summa	21 891	40 137

Not 16 Hyresfordringar och andra fordringar		
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Hyresfordringar brutto	9 762	2 295
Reservering för osäkra fordringar	-9 683	0
Hyresfordringar netto	79	2 295
Övriga fordringar	5 625	8 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 228	26 327
Summa	7 932	37 438

Åldersanalys av Hyresfordringar, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
< 30 dagar	79	2 295
31 - 60 dagar	0	0
61 - 90 dagar	0	0
Summa	79	2 295

forts. Not 16

Specifikation av övriga fordringar, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	903	2 000
Övriga fordringar	4 722	6 816
Summa	5 625	8 816

Specifikation av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	-	1 535
Övriga förutbetalda kostnader	2 228	24 792
Summa	2 228	26 327

Not 17 Likvida medel

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	108 106	25 061
Summa	108 106	25 061

Likvida medel i Koncernen består av banktillgodohavanden, varav 1 792 TSEK (6 100) utgör spärrade bankmedel, kopplat till färdigställande projekt Fastigheten Malmö Träpanelen 1.

Not 18 Eget kapital

Prime Living hade vid verksamhetsårets slut tre aktieslag, stamaktier, preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C.

Prime Living genomförde under 2019 en nyemission av stamaktier som tillförde bolaget cirka 14,2 MSEK, före emissionskostnader. Vidare togs beslut vid extra bolagsstämma 27 november 2019 att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier av serie B att byta ut sina preferensaktier av serie B mot nyemitterade aktier i Bolaget ("Utbyteserbjudandet"). Utbyteserbjudandet innebär att Prime Living erbjuder 20 stamaktier för varje preferensaktie av serie B som löses in. Den planerade nyemissionen innebär att maximalt 8 781 840 nya stamaktier emitteras. Utbyteserbjudandet var vid tidpunkten för denna rapport publicering fortfarande pågående.

Anslutningsgraden vid senaste avstämningen den 25 mars 2020 uppgick till 68,6 procent.

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

Samtliga Bolagets preferensaktier av serie C kommer automatiskt omvandlas till stamaktier när antalet preferensaktier av serie B i Bolaget är 65 000 eller färre, vilket motsvarar en anslutningsgrad om 95 procent av Utbyteserbjudandet.

Aktieslag	Pref B	Pref C	Stamaktier	Summa antal aktier
Kvotvärde per aktie	0,05	0,05	0,05	
2018-01-01	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
Nyemission stamaktier			14 233 480	14 233 480
Nyemission pref C		204 519 552		204 519 552
2019-12-31	1 300 000	204 519 552	28 989 355	234 808 907

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital (SEK)	Övrigt tillskjutet kapital (SEK)	Summa (SEK)
2018-01-01	16 056	802 799	313 953 325	314 756 124
Inlösen stamaktier pref C		-3 800		-3 800
Fondemission	0	3 800		3 800
2018-12-31	16 056	802 799	313 953 325	314 756 124
Nyemission Stamaktier	14 233	711 674	13 521 802	14 233 476
Nyemission pref C	204 520	10 960 953	295 818 381	306 779 334
Emissionskostnader			-2 898 440	-2 898 440
2019-12-31	234 809	12 475 426	620 395 068	632 870 494

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Prime Living AB har haft med aktieägarkretsen och obligationsinvesterare. De transaktioner som har förekommit med aktieägarkretsen är emissioner till överkurs samt konvertering lån mot aktier.

Beloppet som presenteras i denna delkomponent motsvarar erhållet kapital (reduceras med transaktionskostnader) utöver nominellt belopp av emissionen. Emissionskostnader uppgår till 2,9 MSEK (0).

forts. Not 18

RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare uppgående till -396,8 MSEK (-540,5), efter att hänsyn har tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat, det vill säga -105,8 MSEK (-47,6).

Resultatet efter avdrag för preferensaktiernas del, -291,0 MSEK (-47,6), har dividerats med ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 27 889 150 stycken (14 755 875).

Under året har ingen utdelning gjorts till preferensaktieägare, 0 MSEK (11 050). Styrelsen har dock beslutat att tillsvidare ställa in utbetalningen av den tredje och fjärde tidigare beslutade utdelningen.

Vägt genomsnittligt antal stamaktier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående totalt antal aktier	14 755 875	14 755 875
Påverkan emissioner/split	5 695 105	0
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	20 450 980	14 755 875
Optioner	0	0
Vägt genomsnittligt antal stamaktier under året efter utspädning	20 450 980	14 755 875

Not 19 Skulder till kreditinstitut		
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig		
Fastighetslån	88 518	102 139
Obligationslån*	639 625	888 813
Övriga långfristiga skulder	1 065	0
Summa	729 208	990 952
Kortfristig		
Kortfristig leasingskuld	736	-
Fastighetslån	322 553	424 053
Summa	323 290	424 053
Summa total upplåning	1 052 498	1 415 005

* Med avdrag för transaktionskostnader, obligationslånets nominella belopp 640 000 TSEK (900 000).

Ställda pant och säkerheter för skulder till kreditinstitut utgörs av:

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckningar	250	2 250
Fastighetsinteckning	568 000	619 600
Äganderättsförbehåll	52 000	151 290
Bankmedel spärrade konton	1 792	6 100
Pantsättning aktier i koncernbolag	50	29 341
Summa	622 092	808 581

Förfallotidpunkter, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
2020 (2019)	327 447	424 053
2021 (2020)	6 143	891 715
2022 och senare (2021 och senare)	718 171	99 237
Summa	1 051 761	1 415 005

Not 20 | Uppskjutna skattefordringar och Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Avseende obeskattade reserver	46	45
Förvaltningsfastigheter	76 893	79 376
Summa	76 939	79 422

Summa total uppskjuten skatt	76 939	79 422
-------------------------------------	---------------	---------------

Bruttoförändring av uppskjutna skattefordringar, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	0	19 185
Redovisning i resultaträkning	0	-17 600
Skatt som redovisats i eget kapital	0	-1 586
Vid årets slut	0	0

Bruttoförändring av uppskjutna skatteskulder, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	79 422	159 335
Obeskattade reserver	0	-6
Redovisning i resultaträkning	40 791	-79 907
Vid årets slut	38 631	79 422

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 uppskjutna skattefordringar.

TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Skattemässiga underskott	0	0
Redovisad uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	0	0
Redovisad uppskjuten skatteskuld kvittningsbar mot fordran	0	0
	0	0

Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.

Not 21	Leverantörsskulder och andra skulder	
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	27 596	29 287
Skatteskulder	3 959	189
Förskott från kunder	3 617	4 233
Övriga kortfristiga skulder	59 918	56 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 303	135 795
Summa	195 393	225 930

Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 772	10 261
Upplupna semesterskulder	2 166	2 168
Upplupna sociala avgifter	1 359	1 018
Förutbetalda intäkter	935	935
Övriga upplupna kostnader	79 071	121 413
Summa	100 303	135 795

Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Ställda säkerheter, TSEK	2019-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar för banklån	568 000	619 600
Företagsinteckningar	250	2 250
Äganderättsförbehåll	52 000	151 290
Spärrade bankmedel	1 792	6 100
Pantsättning fordran koncernbolag	50	29 341
Summa	622 092	808 581

Eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 186 944	1 264 123
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	265 000
Summa	1 451 944	1 529 123

Not 23	Finansiella instrument	
Koncernen 2019	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kund- och lånefordringar</i>		
- Långfristiga fordringar	3 506	3 506
- Hyresfordringar	79	79
- Övriga kortfristiga fordringar	5 625	5 625
- Kassa och bank	108 106	108 106
Summa finansiella tillgångar	117 316	117 316

<i>Övriga finansiella skulder</i>		
- Långfristiga räntebärande skulder	88 518	88 518
- Obligationslån långfristigt	639 625	640 000
- Långfristiga skulder ej räntebärande	1 065	1 065
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut	323 290	323 290
- Leverantörsskulder	27 596	27 596
- Övriga kortfristiga skulder	63 535	63 535
Summa finansiella skulder	1 143 629	1 144 004

Koncernen 2018	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kund- och lånefordringar</i>		
- Långfristiga fordringar	27 538	27 538
- Hyresfordringar	2 295	2 295
- Övriga kortfristiga fordringar	8 816	8 816
- Kassa och bank	25 061	25 061
Summa finansiella tillgångar	63 710	63 710

<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

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.

Not 24 | Nyttjanderätter

Effekten av övergången till IFRS 16 på Prime Livings leasingavtal beskrivs i not 2.5 – Redovisningsprinciper. Den övergångsmetod som Prime Living har valt att tillämpa vid övergången till IFRS 16 innebär att den jämförande informationen inte räknats om för att återspegla de nya kraven.

Prime Livings materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar i form av värmeanläggningar ingår i Maskiner och andra tekniska anläggningar se not 14. Nyttjanderättstillgångar som tomträtter och hyresavtal redovisas på egen rad som Nyttjanderättsavtal.

Tillgångar med nyttjanderätt, TSEK	2019-12-31	2019-01-01
Tomträtter	1 258	1 598
Hyresavtal	462	1 385
Maskiner och andra tekniska anläggningar (not 14)	5 684	6 951
Vid årets slut	7 404	9 934

2019 är första året den nya standarden IFRS 16 Leasing tillämpas. Enligt standarden ska Prime Living etablera

ingående värden. Vid ingången av 2019 var nuvärdet av tillgångarna och skulderna avseende leasingavtal samma värde.

Leasingskulder, TSEK	2019-12-31	2019-01-01
Kortfristiga	736	1 250
Långfristiga	1 065	1 733

Kostnader hänförligt till nyttjanderätter	2019-12-31	2018-12-31
<i>Avskrivningar</i>		
Tomträtter	340	-
Hyresavtal	923	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar (not 14)	0	-
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasing-skulder	67	-
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde	0	-

Not 25 | Upplýsing om skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

TSEK	Skulder kreditinstitut		Obligationslån		Leasingskulder		Övriga finansiella skulder		Finansiella skulder
	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga	Långfristiga	Kortfristiga	
Redovisat per 2018-12-31	102 139	424 053	888 813						1 415 005
<i>Kassaflödespåverkan</i>									
- Upptagna lån								29 500	29 500
- Amortering	-7 873	-113 133						-31 423	-152 429
<i>Ej kassaflödespåverkan</i>									
- Kvittningsemission			-260 000						-260 000
- Nya IFRS 16 leasingskulder					1 065	736			1 801
- Valutadifferenser		7 099							7 099
- Förändring resultaträkning	-1 214		10 812					1 923	11 521
- Omklassificering	-4 534	4 534							
Redovisat per 2019-12-31	88 518	322 553	639 625	0	1 065	736	0	0	1 052 497

Not 26	Transaktioner med närstående
--------	------------------------------

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

Konsultarvode har under året 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. Inga mellanhavanden finns per 2019-12-31.

För ersättning till styrelse och ledning hänvisas till not 9.

Not 27	Händelser efter balansdagen
--------	-----------------------------

- Prime Living offentliggjorde slutligt utfall i utbyteserbjudandet. Totalt inlöstes 891 408 preferensaktier av serie B i utbyteserbjudandet mot totalt 17 828 160 nyemitterade stamaktier, motsvarande en sammanlagd slutlig anslutningsgrad om cirka 68,6 procent av Utbyteserbjudandet. Utbyteserbjudandets initiala acceptfrist löpte ut den 18 december 2019, men Bolagets styrelse har vid totalt tre tillfällen beslutat att förlänga acceptfristen.
- Prime Living beviljades bygglov och startbesked för 12 nya lägenheter på Nekvägen 27&29 i Stockholm/Spånga.
- Prime Living fick tilldelning vid Stockholms läns landsting vid upphandling av hyresmoduler för tillfälligt boende i Stockholms kommun.
- Prime Livings tilldelning vid Stockholms läns landstings upphandling av hyresmoduler för tillfälligt boende i Stockholms kommun hade inte överklagats när överklagandetiden löpte ut och ramavtal kommer att undertecknas i närtid.
- Prime Living presenterade reviderad affärsplan.
- Prime Living presenterade bolagets plan för färdigställande av nya studentbostäder i Spånga.
- Mangold utsågs till likviditetsgarant för bolagets stamaktie.
- Prime Livings preferensaktier av serie C noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market. Första dag för handel var den 13 maj 2020.
- Med anledning av covid-19-pandemin beslutade Prime Living att flytta fram årsstämman preliminärt till den 17 juni 2020. Årsstämman var tidigare planerad att hållas den 27 maj 2020.
- Göteborgs kommun meddelade uppsägning av arrendeavtal avseende fastigheter i Göteborg. Prime Living bestrider uppsägningen som grundlös.

- Nasdaq tog bort observationsstatusen på bolagets aktie.
- Prime Living beslutade om nedskrivning av bokförda värden för fastigheterna i Oxie om totalt cirka 254 MSEK. Nedskrivningen belastar resultatet i kvartal 4 2019 vilket innebär att årsredovisningen för 2019 kommer avvika från bokslutskommunikén publicerad den 19 februari 2020. Bolaget har även initierat kontakt med obligationsinnehavare då nedskrivningen tillsammans med ökande problem med uteblivna hyresbetalningar till följd av covid-19-pandemin bedöms kunna påverka Prime Livings möjligheter att uppfylla villkoren i den befintliga obligationsfinansieringen.
- Prime Livings verksamhet påverkas av den covid-19-pandemi som brutit ut efter verksamhetsårets slut, främst genom möjligheten för skolor och universitet att hålla öppet. Hyreskontrakt avseende studentbostäder tecknas vanligen med korta löptider och är i hög grad knutna till utbildningsåren. Om skolor och universitet skulle hålla stängt en längre tid kan nya kontrakt komma att tecknas med eftersläpning eller helt utebli med ökade vakanser som följd. Även osäkerhet i potentiella hyresgästers förväntningar om framtida öppethållande riskerar att resultera i vakanser.
- Bolaget har noterat ett lägre antal nya hyresavtal för inflyttning under perioden maj/juni än föregående år på samtliga orter vilket kommer att innebära ökande vakanser under denna period. Om universiteten startar som vanligt till höstterminen väntas uthyrningen återgå till normal nivå, möjligen med någon eftersläpning beroende på när beslut om öppning tas.

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	Not	Helår 2019	Helår 2018
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-11 695	-21 376
Personalkostnader	3	-15 112	-16 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 967	-1 346
Rörelseresultat		-35 774	-39 697
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	4	-37 784	-40 592
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28 629	35 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-62 969	-54 782
Resultat efter finansiella poster		-107 899	-99 261
Bokslutsdispositioner	7	-194 458	-129 555
Skatt på årets resultat	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		-302 356	-228 817

Årets resultat överensstämmer med Totalresultatet

Kommentarer till moderbolagets rapport över totalresultat

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

För 2019 (2018) uppgick Moderbolagets övriga rörelseintäkter till 0 TSEK (0).

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Moderbolagets övriga externa kostnader 2019 uppgick till 11 695 TSEK (21 376), en minskning med 9 681 TSEK. Minskningen förklaras i huvudsak av att i utfallet föregående år ingår kostnader för inhyrd CFO och HR-chef. Moderbolagets personalkostnader 2019 uppgick till 15 112 TSEK (16 974), en minskning med 1 862 TSEK.

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 20 procent per år. Moderbolagets avskrivningar uppgick till 8 967 TSEK (1 346).

RÖRELSERESULTAT

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -35 774 TSEK (-39 697), en positiv avvikelse med 3 923 TSEK.

FINANSIELLT NETTO

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -107 899 TSEK (-99 261), vilket motsvarar en negativ avvikelse med 8 638 TSEK. Avvikelsen förklaras i huvudsak av finansiella kostnader hänförliga till aktieägarlån som upptogs i mars 2019.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolagets bokslutsdispositioner uppgick till -194 458 TSEK (-129 555). Bokslutsdispositionerna avser i sin helhet lämnade och erhållna koncernbidrag.

Moderbolagets rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	Helår 2019	Helår 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter	9	0	8 762
		0	8 762
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	10	645	785
		645	785
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	15 718	52 843
Fordringar hos koncernföretag	12	301 193	298 824
Andelar i intresseföretag		11	11
		316 922	351 678
Summa anläggningstillgångar		317 567	361 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		421 888	530 691
Övriga fordringar		2 761	1 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	907	1 139
		425 555	533 389
Kassa och bank		646	4 147
Summa omsättningstillgångar		426 202	537 536
SUMMA TILLGÅNGAR		743 769	898 761
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	12 476	803
		12 476	803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		619 740	313 299
Balanserat resultat		-281 843	-53 026
Årets resultat		-302 356	-228 817
		35 541	31 456
Summa eget kapital		48 017	32 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	590 000	790 980
		590 000	790 980
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 297	5 470
Skulder till koncernföretag		81 676	51 109
Övriga kortfristiga skulder		6 194	6 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	11 586	12 363
		105 753	75 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		743 769	898 761

Kommentarer till moderbolagets rapport över finansiell ställning

BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2019

Balansomslutningen uppgick till 839 966 TSEK (898 761), vilket motsvarar en minskning med 58 795 TSEK jämfört med föregående år.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av finansiella anläggningstillgångar med 316 911 TSEK (351 668). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av långfristiga skulder med 590 000 TSEK (790 980).

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolagets materiella anläggningstillgångar uppgick till 645 TSEK (785).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Moderbolagets kortfristiga fordringar innefattar fordringar hos koncernföretag och andra fordringar och uppgick till 425 555 TSEK (533 389), vilket motsvarar en minskning med 107 834 TSEK. Bolagets likvida medel uppgick till 646 TSEK (4 147), en minskning med 3 501 TSEK.

EGET KAPITAL

Per 31 december 2019 uppgick det egna kapitalet till 48 017 TSEK (32 259), vilket motsvarar en ökning med 15 758 TSEK. Ökningen kan delvis förklaras av att Bolaget under året genomfört en nyemission samt konvertering av lån mot aktier. Dock har Bolaget per 2019-12-31 lämnat koncernbidrag till bolagen för respektive fastighet i Oxie med totalt 136 418 TSEK, hänförligt till nedskrivning av verkliga värden.

PREFERENSAKTIER

Prime Living hade vid verksamhetsårets slut tre aktieslag, stamaktier, preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C. Prime Living genomförde under 2019 en nyemission av stamaktier som tillförde bolaget cirka 14,2 MSEK, före emissionskostnader. Vidare togs beslut vid extra bolagsstämma 27 november 2019 att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier av serie B att byta ut sina preferensaktier av serie B mot nyemitterade aktier i Bolaget ("Utbyteserbjudandet"). Utbyteserbjudandet innebär att Prime Living erbjuder 20 stamaktier för varje preferensaktie av serie B som löses in. Den planerade nyemissionen innebär att maximalt 8 781 840 nya stamaktier emitteras. Utbyteserbjudandet var vid tidpunkten för denna rapportens publicering fortfarande pågående. Anslutningsgraden vid senaste avstämningen den 28 februari 2020 uppgick till 67,9 procent. Genom ett skriftligt förfarande till Bolagets obligationsinvestorare beslutades om konvertering av del av obligationskulden till nyemitterade stamaktier. Som ett tillfälligt mellanled har preferensaktier av serie C getts ut till obligationsinvestorerna. Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie B är strukturellt efterställda preferensaktier av serie C. Samtliga Bolagets preferensaktier av serie C kommer automatiskt omvandlas till stamaktier när antalet preferensaktier av serie B i Bolaget är 65 000 eller färre, vilket motsvarar en anslutningsgrad om 95 procent av Utbyteserbjudandet.

SKULDER

Moderbolagets långfristiga skulder består av obligationslån samt övriga långfristiga skulder. Moderbolagets långfristiga skulder uppgick per 31 december 2019 till 590 000 TSEK (790 980). Moderbolagets kortfristiga skulder uppgick till 65 531 TSEK (75 522), vilket motsvarar en minskning med 9 991 TSEK,

Moderbolagets 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	272 126
Årets resultat			-228 817	-228 817
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	0	0	-228 817	-228 817
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
Ingående eget kapital per 2019-01-01	803	313 299	-281 843	32 259
Årets resultat			-302 356	-302 356
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	0	0	-302 356	-302 356
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission kontant efter emissionskostnader	712	13 521		14 233
Nyemission konvertering lån - aktier	10 961	295 818		306 779
Emissionskostnader		-2 898		-2 898
Utgående eget kapital per 2019-12-31	12 476	619 740	-584 199	48 017

Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	Helår 2019	Helår 2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-302 356	-228 817
Avskrivningar och nedskrivningar		8 967	1 346
		-293 389	-227 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		-293 389	-227 471
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar		109 822	117 841
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder		75 527	46 006
Summa förändring i rörelsekapitalet		185 349	163 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-108 040	-63 624
Investeringsverksamheten			
Nettoutlåning till dotterbolag		92 420	46 496
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	-7
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-66	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		92 354	46 489
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		29 500	8 027
Amortering lån		-31 423	0
Nyemission efter emissionskostnader		14 108	0
Utbetald utdelning		0	-8 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 185	-254
Årets kassaflöde		-3 501	-17 389
Likvida medel vid årets början		4 147	21 536
Likvida medel vid årets slut		646	4 147
Erlagd ränta		-61 912	-52 957

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 emeller-

tid 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.

	2019	2018
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:	2019	2018
Kvinnor	7	8
Män	6	6
Totalt	13	14

Löner och ersättningar uppgår till:	2019	2018
Styrelsen och verkställande direktören (varav tantiem och därmed jämställd ersättning)	4 407 (0)	3 921 (0)
Övriga anställda	6 209	7 608
Totala löner och ersättningar	10 615	11 530

Sociala kostnader enligt lag och avtal	3 605	3 949
Pensionskostnader, totalt	789	1 033
varav Styrelsen och verkställande direktören	369	572
varav övriga anställda	420	461
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 010	16 511

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.

forts. Not 3

Könsfördelningen i företagsledningen	2019	2018
Antal styrelseledamöter	3	5
Varav kvinnor	(0)	(0)
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
Varav kvinnor	(0)	(0)

Not 4	Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	
TSEK	2019	2018
Realisationsresultat vid försäljning andelar	0	-40 592
Nedskrivningar	-37 784	0
Summa	-37 784	-40 592

Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
TSEK	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	28 629	35 805
Ränteintäkter, övriga	0	4
Kursdifferenser	0	0
Summa	28 629	35 809

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
TSEK	2019	2018
Räntekostnader, övriga	-62 969	-54 782
Summa	-62 969	-54 782

Not 7	Bokslutsdispositioner	
TSEK	2019	2018
Lämnade koncernbidrag	-219 725	-164 553
Erhållna koncernbidrag	25 267	34 998
Summa	-194 458	-129 555

Not 8	Skatt på årets resultat	
TSEK	2019	2018
Redovisad skatt	0	0
Redovisat resultat före skatt	-302 356	-228 817
Skatt enligt gällande skattesats	64 704	50 340
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-9 213	-40 619
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej redovisat skattemässigt underskott	55 491	-9 721
Redovisad skatt	0	0

Not 9	Balanserade utgifter	
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 428	11 428
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 428
Ingående avskrivningar	-2 667	-1 524
Årets avskrivningar enligt plan	-8 762	-1 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 428	-2 667
Utgående planenligt restvärde	0	8 762

Not 10	Inventarier	
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 199	1 191
Inköp	66	8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 265	1 199
Ingående avskrivningar	-414	-210
Årets avskrivningar enligt plan	-207	-204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-620	-414
Utgående planenligt restvärde	645	785

Not 11	Andelar i koncernföretag	
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 843	69 957
Förvärv under året	0	50
Lämnade aktieägartillskott	16	11 828
Nedskrivningar	-37 041	0
Sålt under året	-100	-28 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 718	52 843
Utgående planenligt restvärde	15 718	52 843

Direkt ägda företag	Antal andelar	Kapital andel %	Bokfört värde
Beryll Invest AB	50 000	100 %	61
Prime Living Lund AB	50 000	100 %	50
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 %	50
Prime Living International AB	50 000	100 %	75
Prime Living Property Management AB	50 000	100 %	50
Prime Living Stockholm AB	50 000	100 %	50
			15 718

Företags namn	Org. Nr	Säte	Just. eget kapital	Varav årets resultat
Beryll Invest AB	556981-8718	Stockholm	50	-1
Prime Living Lund AB	556833-0046	Stockholm	50	-28 588
Prime Living Oxie AB	556920-0933	Stockholm	52	0
Prime Living Göteborg AB	556981-8882	Stockholm	51	-2
HLF Förvaltnings AB	556548-9217	Stockholm	329	151
Prime Living Campus Stockholm AB	559006-7210	Stockholm	648	-6
Prime Living Industries AB	559049-8193	Stockholm	52	2
Prime Living International AB	559069-3973	Stockholm	50	-17
Prime Living Property Management AB	559137-6065	Stockholm	50	-2
Prime Living Stockholm AB	559030-8069	Stockholm	51	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	2019-12-31	2018-12-31
Utlåning inklusive kapitaliserad ränta	301 193	298 824
Vid årets slut	301 193	298 824

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	907	1 139
Summa	907	1 139

Not 14 Eget kapital

Aktieslag:	Antal aktier	Aktiekapital TSEK	Antal röster per aktie	Summa antal röster
Pref B	1 300 000	65	1/10	130 000
Pref C	204 519 552	10 961	1	204 519 552
Stam	28 989 355	1 449	1	28 989 355
Summa	234 808 907	12 476		233 638 907

Prime Living hade vid verksamhetsårets slut tre aktieslag, stamaktier, preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C. Prime Living genomförde under 2019 en nyemission av stamaktier som tillförde bolaget cirka 14,2 MSEK, före emissionskostnader. Vidare togs beslut vid extra bolagsstämma 27 november 2019 att erbjuda samtliga innehavare av preferensaktier av serie B att byta ut sina preferensaktier av serie B mot nyemitterade aktier i Bolaget ("Utbyteserbjudandet"). Utbyteserbjudandet innebär att Prime Living erbjuder 20 stamaktier för varje

preferensaktie av serie B som löses in. Den planerade nyemissionen innebär att maximalt 8781 840 nya stamaktier emitteras. Utbyteserbjudandet var vid tidpunkten för denna rapport publicering fortfarande pågående. Anslutningsgraden vid senaste avstämningen den 25 mars 2020 uppgick till 68,6 procent.

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

Samtliga Bolagets preferensaktier av serie C kommer automatiskt omvandlas till stamaktier när antalet preferensaktier av serie B i Bolaget är 65 000 eller färre, vilket motsvarar en anslutningsgrad om 95 procent av Utbyteserbjudandet.

forts. Not 19

Not 15 Långfristiga skulder		
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Obligationslån	590 000	790 980
Summa	590 000	790 980

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 885	5 828
Upplupna semesterlöner	1 770	1 774
Upplupna sociala avgifter	1 170	829
Övriga upplupna kostnader	1 760	3 933
Summa	11 586	12 363

Not 17 Ställda säkerheter		
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Pantsättning fordran koncernbolag	460 000	460 000
Summa	460 000	460 000

Not 18 Eventualförpliktelser		
TSEK	2019-12-31	2018-12-31
Borgen för dotterföretag	711 234	731 553
Summa	711 234	731 553

Not 19 Finansiella tillgångar och skulder		
Moderbolaget utgången av år 2019	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Kund och lånefordringar</i>		
- Övriga kortfristiga fordringar	424 649	424 649
- Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	907	907
- Kassa och bank	646	646
	426 202	426 202
<i>Finansiella tillgångar som kan säljas</i>		
Summa finansiella tillgångar	426 202	426 202
<i>Övriga finansiella skulder</i>		
- Långfristiga räntebärande skulder	590 000	590 000
- Leverantörsskulder	6 297	6 297
- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 586	11 586
- Övriga kortfristiga skulder	87 690	87 690
	695 573	695 573
Summa finansiella tillgångar	695 573	695 573

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

Finansiella tillgångar som kan säljas

Summa finansiella tillgångar	537 536	537 536
<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

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	337 897 568
Årets resultat	-302 356 369
	35 541 199

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna (preferensaktie B) utdelas	0
till aktieägarna (preferensaktie C) utdelas	0
i ny räkning balanseras	35 541 199
	35 541 199

Definitioner

ANTAL LÄGENHETER

Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens slut.

BELÅNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER, %

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

BELÅNINGSGRAD PÅGÅENDE PROJEKT, %

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

DRIFTNETTO

Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

Eget kapital vid periodens slut i relation till genomsnittligt antal stamaktier vid periodens utgång.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE OCH PREFERENSAKTIE SERIE C

Eget kapital vid periodens slut i relation till antalet utestående stamaktier och preferensaktie serie C vid periodens slut.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE OCH PREFERENSAKTIE SERIE C, EXKL PREFERENSKAPITAL SERIE B

Eget kapital vid periodens slut med avdrag för preferenskapital serie B, i relation till antalet utestående stamaktier och preferensaktie serie C, vid periodens slut

EPRA NAV

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

FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA, %

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

FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA, %

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

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 genomsnittligt antal aktier vid periodens utgång.

RESULTAT PER STAMAKTIE OCH PREFERENSAKTIE SERIE C

Resultat efter skatt i relation till det totala antalet stamaktier och preferensaktie serie C 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 redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 juni 2020

Lars Wikström
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Mikael Wandt
Ordförande

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19-61 i detta dokument.

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 2019 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 2019 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för moderbolaget respektive 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 revisionsutskott 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.

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. 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

Vi hänvisar till sidan 21 i förvaltningsberättelsen, beskrivningen av Prime Livings sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2.10 och not 4.1 - 4.5 samt redovisat värde av förvaltningsfastigheter not 12. Prime Livings förvaltningsfastigheter består av modulbyggnader som är färdigställda förvaltningsfastigheter eller förvaltningsfastigheter under uppförande. Värdet av koncernens förvaltningsfastigheter redovisas per 2019-12-31 till 1 231 mkr. Koncernen redovisar i resultaträkningen -261 mkr i negativ värdeförändring för räkenskapsåret.

Värdering av förvaltningsfastigheter utgör för Prime Living ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter 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.

Företagsledningen låter det oberoende värderingsföretaget Newsec utföra värderingar av samtliga byggrätter och majoriteten av färdigställda förvaltningsfastigheter. Företagsledningen går därefter igenom och utmanar samtliga värderingar för att sedan fastställa det redovisade fastighetsvärdet. Aktiverade utgifter i förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till anskaffningsvärde.

Redovisning av fastighetstransaktioner

Vi hänvisar till sidan 20 i förvaltningsberättelsen, beskrivningen av Prime Livings sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2.10 och not 4.1 - 4.5 samt redovisat värde av förvaltningsfastigheter not 12.

Som framgår av sidan 20 i årsredovisningen har Prime Living AB under räkenskapsåret 2019 avyttrat fastigheterna Korneten 2 i Karlstad och Folio 102601F i Sandyford Irland till ett försäljningspris uppgående till totalt 246 mkr med ett realisationsresultat om -46 mkr.

Med hänsyn till transaktionernas monetära värde och betydelse för finansieringen av verksamheten bedömer vi att de utgör ett särskilt betydelsefullt område.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Våra granskningsåtgärder inkluderar genomgång av den använda värderingsmodellen samt inhämtat och granskat upprättade värderingsrapporter avseende indata.

Vi har vidare utvärderat den externa värderarens 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.

Vi har för ett urval av fastigheter jämfört använda avkastningskrav med tillgänglig marknadsdata från jämförbara marknader. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering.

Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats. Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med ansvariga personer för värderingarna inom bolaget. Vi har även genomfört platsbesök på Prime Livings projekt i Spånga.

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.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet avseende det särskilt betydelsefulla området.

Vi har i vår revision utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade värden i de aktuella fastighetstransaktionerna och de antaganden på vilka dessa baseras.

För fastighetstransaktionerna har vi testat att redovisade försäljningspriser, samt realiserade värdeförändringar, stämmer överens med bland annat underliggande kontraktsdokumentation, styrelsebeslut och likvidavräkningar.

Vi har inte noterat några väsentliga avvikelser i vår granskning av redovisning av fastighetstransaktioner.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet avseende det särskilt betydelsefulla området.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-18. 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.

Isamband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen under rubrikerna fortsatt drift och framtidsutsikter och moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning samt not 3.3.3 i årsredovisningen och koncernredovisningen av vilka framgår att osäkerhet föreligger vad gäller lösen av lån och framtida likviditet för fortsatt drift av koncernen samt utfallet av vissa tvister koncernen exponeras för. 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.

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 2019 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, SE-113 97 Stockholm, utsågs till Prime Living AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 22 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2013.

Stockholm den 9 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Kalendarium

Rapport/händelse

Årsstämma 2020

Delårsrapport april-juni 2020

Datum

2020-06-30

2020-08-27

Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB

Box 55691

102 15 Stockholm

Telefon: +46 8 503 015 50

www.mangold.se

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2020

Utdelningen på preferensaktier av serie B, är tills vidare inställd.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

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



