

Perioden januari - juni 2020

- Koncernens intäkter uppgick till 21,3 MSEK (27,0).
- Rörelseresultatet uppgick till –10,8 MSEK (–9,2).
- Värdeförändring av fastigheter var –6,3 MSEK (12,7).
- Resultatet före skatt blev –25,7 MSEK (–35,9).
- Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, var –0,1 SEK (–2,6).

Kvartalet april - juni 2020

- Koncernens intäkter uppgick till 10,5 MSEK (13,1).
- Rörelseresultatet uppgick till –5,3 MSEK (10,0).
- Värdeförändring av fastigheter var –2,5 MSEK (12,7).
- Resultatet före skatt blev –15,0 MSEK (–6,2).
- Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, var –0,1 SEK (–0,4).

Väsentliga händelser, första halvåret 2020

- Göteborgs kommun sa upp arrendeavtal avseende fastigheter i Göteborg. Prime Livings inställning är att uppsägningen utgör ett väsentligt avtalsbrott.
- Bolaget presenterade en plan för färdigställande av 1 148 studentbostäder i Spånga. I ett första steg färdigställs Etapp 1 och övriga etapper planeras fram till 2023.
- Prime Living presenterade reviderad affärsplan.
- Prime Living fick i samband med utbyggnad av Stockholms tunnelbana tilldelning i Stockholms läns landstings upphandling av hyresmoduler för tillfälligt boende.
- Prime Living beviljades bygglov och startbesked för ytterligare 12 nya lägenheter på Nekvägen 27&29 i Stockholm/Spånga. Detta är ett led i den reviderade affärsplanen.
- Prime Living offentliggjorde slutligt utfall i utbyteserbjudandet till ägare av preferensaktier serie B med en anslutningsgrad om cirka 68,6 procent.
- Prime Livings preferensaktier av serie C noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market. Första dag för handel var den 13 maj 2020.
- Prime Living beslutade om nedskrivning av bokförda värden för fastigheterna i Oxie om totalt cirka 254 MSEK. Nedskrivningen tillsammans med ökande problem med uteblivna hyresbetalningar till följd av covid-19-pandemin

bedöms kunna påverka Prime Livings möjligheter att uppfylla villkoren i befintliga obligationslån.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Prime Living har stämt Göteborgs kommun för det uppsagda arrendeavtalet.
- Prime Living avser ansöka om avnotering från Nasdaq First North Growth Market av bolagets preferensaktie av serie B. Bolagets stamaktier och preferensaktier av Serie C påverkas inte.
- Prime Living presenterade en plan för rekapitalisering genom vilken totalt 440 MSEK av nominellt belopp i utestående obligationer samt upplupen ränta konverteras till totalt 4 556 400 000 preferensaktier av serie C, med en utspädningseffekt om 94,8 procent. Planen förutsätter att en erforderlig majoritet av obligationsägare accepterar den i skriftligt förfarande, att den godkänns av bolagsstämma samt att den genomförs i sin helhet.
- Styrelsen har bedömt att om planen för rekapitalisering ej kan genomföras, tvingas bolaget träda i rekonstruktion.
- Prime Living har beviljats bygglov för ytterligare 12 nya lägenheter på Nekvägen i Stockholm/Spånga, utöver de som tillskapades tidigare under året. Totalt antal lägenheter på fastigheten Ferdinand 8 är därefter 315.

Nyckeltal

	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, exkl preferenskapital serie B, SEK	0,2	2,0	–0,2	2,0	–0,2
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	0,3	10,8	0,3	10,8	0,4
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK ¹⁾	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK ¹⁾	30,4	34,0	30,4	34,0	33,2
Soliditet, %	6	9	6	9	7
EPRA NAV	2,5	14,6	2,5	14,6	2,8
Antal lägenheter	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038
Uthyrningsbar boyta	26 171	26 171	26 171	26 171	26 171
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	83	88	83	88	90
Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	–0,1	–2,6	–0,1	–0,4	–1,8
Överskottsgrad, %	47	64	47	61	56
Antal anställda vid periodens utgång ²⁾	10	12	10	12	11
Antal heltidstjänster vid periodens utgång ²⁾	9,8	11,8	9,8	11,8	10,8

¹⁾ Lund betraktas här som fullt uthyrt.

²⁾ Avser koncernen.

VD har ordet



När vi stänger andra kvartalet står Prime Living åter inför en avgörande utmaning. Efter nedskrivningen av fastighetsvärdet i Oxie krävs kraftfulla, finansiella strukturåtgärder. Om vi klarar att genomföra det förslag till rekapitalisering som nu ligger på bordet får bolaget en vettig skuldsättning, tydligare ägarbild och en plattform redo att delta i den pågående strukturomvandlingen på studentbostadsmarknaden.

I maj stod det klart att Prime Living hade ett betydande nedskrivningsbehov avseende värdet på fastigheterna i Oxie utanför Malmö. Ett investeringsbehov om cirka 60 MSEK konstaterades och värdet skrevs ner med 254 MSEK, motsvarande cirka halva det bokförda värdet på fastigheterna.

Det är bakgrunden till det förslag till rekapitalisering som har kommunicerats efter periodens slut, och som vi nu arbetar för att genomföra. Vi har varit tvungna att pröva alla tänkbara handlingsalternativ inklusive en försäljning av fastigheterna. Den lösning som nu ligger på bordet har diskuterats fram med flera tongivande investerare i de tre utestående obligationslånen och innebär att 455 MSEK av totalt 655 MSEK konverteras till C-aktier. Återstående 200 MSEK kvarstår som skuld till Oxie-obligationsinnehavarna.

Genom åtgärden och tidigare genomförda konverteringar skulle några av de större obligationsägarna komma att bli bolagets största aktieägare. Det är min övertygelse att detta i själva verket utgör en möjlighet för bolaget och dess intressenter, och att planen kan göra Prime Living till en bra plattform för värdeskapande över tid. Om förslaget inte kan genomföras har styrelsen konstaterat att bolaget behöver träda i rekonstruktion, vilket kommunicerades efter periodens slut.

Under kvartalet har vi arbetat vidare med att utveckla den befintliga portföljen enligt den affärsplan som presenterades i början av året, med de medel som står till buds. Projektet i Spånga löper på bra. Där har

vi under och efter periodens slut fått bygglov på 24 ytterligare lägenheter i redan uppförda byggnader. Det är glädjande att vi kommer att kunna påbörja inflyttning i projektet enligt plan, nu i september. Då står 209 nyproducerade studentbostäder klara i Spånga och därmed är Etapp 1 klar så när som på de 24 nytillkomna lägenheterna.

I fastigheterna i Oxie har åtgärder påbörjats för att förbättra byggnader och bostäder, samt att öka den lokala närvaron av personal. Därmed ser vi en möjlighet att höja inte bara boendekvaliteten utan också uthyrningseffektiviteten och få ner vakanserna.

Med de föreslagna strukturåtgärder som nu obligationsägare och en kommande extra bolagsstämma ska ta ställning till, hoppas jag att vi definitivt kan skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar kapitalstruktur. Därmed kan Prime Living bli en bra plattform för fortsatt utveckling, där värden kan skapas över tid genom att ta en aktiv roll i strukturomvandlingen på marknaden för studentbostäder. Alternativet är att verksamheten inte kan drivas vidare, men jag är övertygad om att vi har värden att ta tillvara i verksamheten och att alla berörda har något att vinna på att planen lyckas.

Stockholm i augusti 2020

Lars Wikström
vd Prime Living

Kommentarer till perioden januari-juni 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 21,3 MSEK (27,0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. I perioden har periodens samtliga hyresintäkter för fastigheten i Lund reserverats med 3,9 MSEK. I föregående års siffror ingår fastigheten i Karlstad med 0,6 MSEK vilken avyttrades per 31 januari 2019.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 11,2 MSEK (10,4).

Övriga externa kostnader uppgick till 6,6 MSEK (26,7). Föregående års siffror påverkas av en reservering om 16 MSEK för bedömda kostnader för reparation och underhåll av fastigheterna i Lund och Oxie.

Personalkostnaderna uppgick till 6,6 MSEK (7,5).

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -6,3 MSEK (12,7).

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -10,8 MSEK (-9,2).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 1,0 MSEK (12,2).

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 15,9 MSEK (39,0) en positiv avvikelse med 23,1 MSEK. Avvikelsen hänför sig till delvis omförhandlade lägre räntevillkor för två av koncernens obligationslån under 2019 samt att det under motsvarande period föregående år, upptogs kortfristigt aktieägarlån.

SKATT

Redovisad skatt om 11,2 MSEK (-1,8) avser både förändring aktuell skatt för 2019 samt uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -14,5 MSEK (-37,7). Av periodens resultat utgör 0,7 MSEK (0,2) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -61,6 MSEK (-37,4). Projektinvesteringar uppgick till 9,6 MSEK (-28,1).

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättning under perioden avser i sin helhet ersättning för managementkostnader. Periodens resultat uppgick till -15,0 MSEK (-13,8).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 4,4 MSEK (-34,9).

Per den 30 juni 2020 har Bolaget 10 anställda, motsvarande 9,8 heltidstjänster, varav 6 kvinnor.

Kommentarer till perioden april-juni 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter Hyresintäkterna uppgick under perioden till 10,5 MSEK (13,1), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. I perioden har periodens samtliga hyresintäkter för fastigheten i Lund reserverats med 1,95 MSEK.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 5,5 MSEK (4,5). Övriga externa kostnader uppgick till 4,0 MSEK (5,4).

Personalkostnaderna uppgick till 3,1 MSEK (3,6).

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2,5 MSEK (12,7).

RÖRELSERESULTAT-

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till -5,3 MSEK (10,0).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 0 MSEK (8,5).

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 9,7 MSEK (24,7) en positiv avvikelse med 15,0 MSEK. Avvikelsen hänför sig till delvis omförhandlade lägre räntevillkor för två av koncernens obligationslån samt att det under motsvarande period föregående år, upptogs kortfristigt aktieägarlån.

SKATT

Redovisad skatt om 1,0 MSEK (0) avser både förändring aktuell skatt för 2019 samt uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -14,0 MSEK (-6,1). Av periodens resultat utgör -2,3 MSEK (0) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -17,0 MSEK (-15,6). Projektinvesteringar uppgick till 4,1 MSEK (-15,3).

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättning under perioden avser i sin helhet ersättning för managementkostnader. Periodens resultat uppgick till -3,7 MSEK (0,3).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3,9 MSEK (-27,9).

Per den 30 juni 2020 har Bolaget 10 anställda, motsvarande 9,8 heltidstjänster, varav 6 kvinnor.

Fastighetsportföljen

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
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 ¹⁾	2 547		•			
Totalt förvaltningsfastigheter					1 038	26 171	95				
Pågående projekt											
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,14,15	2015	2018-2023	1 054	28 248	350	•			
Totalt, pågående projekt					1 054	28 248	350				

¹⁾ Bygglov om ytterligare 24 lägenheter beviljade i mars och augusti 2020.

PLANERADE PROJEKT

Segment	Kommun	BTA byggrätt
Irland	Letterkenny	3 287
Totalt, byggrätter		3 287

Färdigställda fastigheter under förvaltning

LUND

Studentkåren 4

- Färdigställt 2013
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 200 lägenheter 1 ROK, 22 m² boyta

MALMÖ

Träpanelen 6

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

Träpanelen 8

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

Träpanelen 1

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

GÖTEBORG

Tynnered 761:733

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

STOCKHOLM

Ferdinand 8

- 82 lägenheter färdigställda 2018
- Egen mark
- Lägenheter om 1 ROK, 21 m², 28 m², 31 m² och 2 ROK, 46 m² boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station

Pågående projekt

STOCKHOLM

Ferdinand 14/15

- Planerat uppförande 2020-2023
- Egen mark
- Cirka 845 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Byggs med etappvis inflyttning
- 1 ROK, 21-34 m²
- Under perioden har mindre arbeten utförts.

Ferdinand 8

- Ytterligare 209 lägenheter färdigställda för inflyttning september 2020. Bygglov för 24 lägenheter har beviljats inom befintliga byggnader. Totalt kommer 315 lägenheter finnas på fastigheten.
- Egen mark
- Beläget i närheten av Spånga Station.

Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2020 till 79,8 MSEK (160,1) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 0,2 MSEK (24,3). Soliditeten uppgick till 6 procent (9). Balansomslutningen uppgick till 1 311,1 MSEK (1 870,6). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 33,4 MSEK (5,2).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 1 047,8 MSEK (1 406,4). I detta ingår tre obligationslån om totalt 640,0 MSEK (893,3):

- Secured 400 MSEK, ISIN :SE0009155286
- Senior unsecured 190 MSEK, ISIN: SE0009806383
- Senior secured, 50 MSEK, ISIN : SE0010985218.

Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

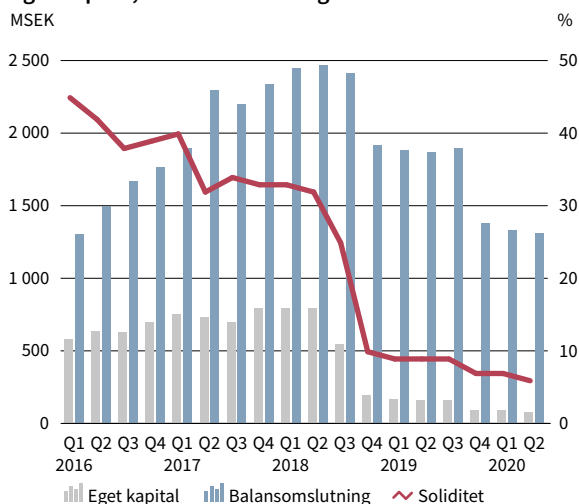
Prime Living hade vid periodens utgång lån från kreditinstitut uppgående till cirka 409,0 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 319,9 MSEK. Vidare ingick fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 315,5 MSEK. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 2,1 år. Belåningsgraden totalt för koncernen uppgår till 85 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 så har bolaget påkallat skriftliga förfaranden för att besluta om ändringar i villkoren för bolagets obligationslån. Det är av yttersta vikt att dessa faller väl ut för att säkra finansiella förutsättningar för fortsatt drift.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet



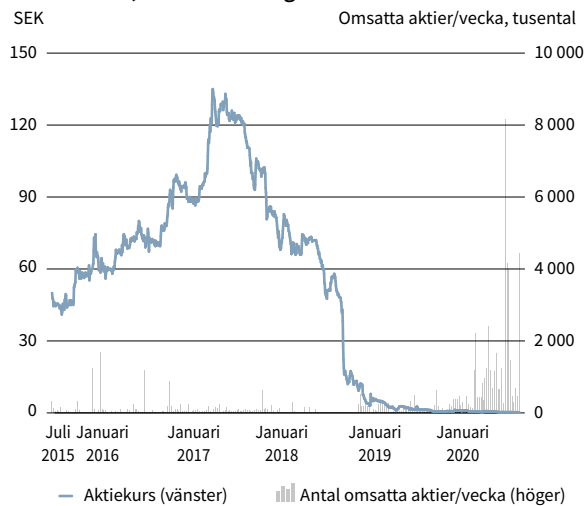
Aktien och ägarna

Prime Living har tre aktieslag med fördelningen:

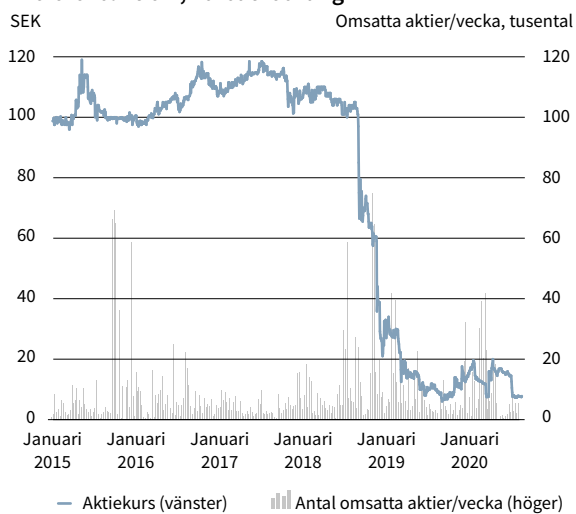
Stamaktier:	46 817 515 st
Preferensaktier av serie B:	408 592 st
Preferensaktier av serie C:	204 519 552 st

Prime Livings preferensaktier av serie C noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market. Första dag för handel var den 13 maj 2020.

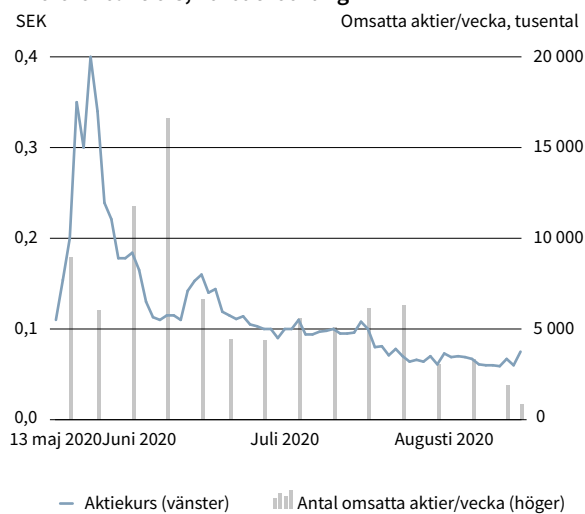
Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktie B, kursutveckling



Preferensaktie C, kursutveckling



Aktieägare med mer än 1% av kapital eller röster, per den 30 juni 2020	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Röster, %	Innehav, %
JRS för kunders räkning	4 386 248	0	24 808 103	11,6 %	11,6 %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6 231 491	57 194	17 863 840	9,6 %	9,6 %
SEB AB, Luxembourg Branch, W8IMY	0	0	21 768 082	8,7 %	8,7 %
Cidro Förvaltning AB	0	0	14 051 591	5,6 %	5,6 %
Byggnadsaktiebolaget Westnia	0	0	10 295 880	4,1 %	4,1 %
Clearstream Banking S.A., W8IMY	0	0	9 887 250	3,9 %	3,9 %
Dunross & Co Aktiebolag	0	0	8 487 550	3,4 %	3,4 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	781 486	16 699	7 310 349	3,2 %	3,2 %
Gålstiftelsen	1 121 374	0	6 655 903	3,1 %	3,1 %
LMK stiftelsen	0	0	5 932 350	2,4 %	2,4 %
SIX SIS AG, W8IMY	166 350	0	3 163 920	1,3 %	1,3 %
AB Emendum	5 022	0	3 000 000	1,2 %	1,2 %
Burman Invest Aktiebolag	1 987 000	0	888 888	1,1 %	1,1 %
SEB Life International Assurance	408 000	0	2 386 080	1,1 %	1,1 %
Övriga	31 730 544	334 699	68 019 766	39,8 %	39,7 %
Summa	46 817 515	408 592	204 519 552	100,0 %	100,0 %

Nyckeltal

TSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Finansiella					
Balansomslutning	1 311,1	1 870,6	1 311,1	1 870,6	1 380,8
Eget kapital, MSEK	79,8	160,0	79,8	160,0	94,3
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet, %	6	9	6	9	7
EPRA NAV	2,5	14,6	2,5	14,6	2,8
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	90	60	90	60	90
Belåningsgrad pågående projekt, %	53	53	53	53	54
Belåningsgrad totalt koncernen, %	85	82	85	82	85
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	4,4	5,5	4,4	5,5	4,1
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	3,8	4,4	3,8	4,4	3,6
Fastighets- och projektrelaterade					
Intäkter, MSEK	21,3	27,0	10,5	13,1	44,3
Driftnetto, MSEK	10,1	16,6	4,9	8,6	25,0
Värdetförändring fastighetsprojekt, MSEK	-6,3	12,7	-2,5	12,7	-261,2
Periodens resultat efter skatt, MSEK	-14,5	-37,7	-14,0	-6,1	-421,5
Överskottsgrad, %	47	64	47	61	56
Marknadsvärde, MSEK	1 234,2	1 722,0	1 234,2	1 722,0	1 230,9
Uthyrningsbar area, m ²	26 171	26 171	26 171	26 171	26 171
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	20 845	31 791	20 845	31 791	20 845
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK ¹⁾	30,4	34,0	30,4	34,0	33,2
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK ¹⁾	63,2	63,2	63,2	63,2	63,2
Antal lägenheter	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	83	88	83	88	90
Aktierelaterade					
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	0,3	10,8	0,3	10,8	0,4
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, exkl preferenskapital serie B, SEK	0,2	2,0	-0,2	2,0	-0,2
Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	-0,1	-2,6	-0,1	-0,4	-1,8
Totalt antal utestående stamaktier	46 817 515	14 755 875	46 817 515	14 755 875	28 989 355
Totalt antal utestående preferensaktier serie B	408 592	1 300 000	408 592	1 300 000	1 300 000
Totalt antal utestående preferensaktier serie C	204 519 552		204 519 552		204 519 552
Personalrelaterade					
Antal anställda vid periodens utgång	10	12	10	12	11
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	9,8	11,8	9,8	11,8	10,8

¹⁾ Lund betraktas här som fullt uthyrt.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 30 juni 2020 har Koncernen 10 anställda, motsvarande 9,8 heltidstjänster varav 5,8 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Inga närstående relationer finns per balansdagen 30 juni 2020.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För information om väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas även till Årsredovisningen 2019 sid 36-39. Den beskrivningen är fortsatt relevant. Prime Living bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning, vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtid kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.

Prime Livings verksamhet påverkas av den covid-19-pandemi som brutit ut, 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.

Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen har olika förfallotid vilket minskar ränteriskens omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 juni 2020 till 4,4 procent (5,5). Av räntebärande skulder på 1 047,8 MSEK (1 406,4) löper 0,4 MSEK (0,4) med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer i stort sett enbart från bostadshyresgäster. Långsiktig vakansgrad är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan.

Med operationell risk avses 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.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 80,2 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 70,8 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 546 MSEK.

Prime Living är exponerat för risker relaterat till sina fastighetsutvecklingsprojekt

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

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

Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget kan komma att misslyckas med att er hålla och bibehålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion eller

ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördras eller inte alls kan genomföras.

Om First North

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Prime Living följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. De avtal, inklusive tomträttsavtal, som enligt IFRS 16 trädde i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader har redovisats i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Prime Livings tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Prime Living är leasetagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal som avser kontorslokaler och kontorsinventarier. Redovisade nyttjanderätts-tillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 30 juni 2020 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 1 159 TSEK. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Standarden tillämpas inte retroaktivt. För en sammanfattning över koncernens tillämpade redovisningsprinciper enligt IFRS 16, se Prime Livings årsredovisning för 2019, sid 32-36. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i tusen svenska kronor, TSEK, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna bokslutskommuniké har ej granskats av bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 augusti 2020 kl 08.30 genom verkställande direktörens försorg.

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Hysesintäkter	21 276	26 952	10 472	13 082	44 324
Fastighetskostnader	-11 178	-10 360	-5 525	-4 485	-19 288
Driftsresultat	10 099	16 592	4 947	8 597	25 035
Produktionskostnader	-36	-2 365	-12	-1 253	-6 834
Övriga externa kostnader	-6 637	-26 694	-4 008	-5 396	-35 839
Personalkostnader	-6 558	-7 462	-3 054	-3 632	-15 112
Avskrivningar	-1 409	-1 978	-700	-989	-10 967
Resultat fastighetsförsäljning					-46 286
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6 256	12 743	-2 508	12 697	-261 199
Rörelseresultat	-10 798	-9 165	-5 335	10 025	-351 201
Finansiella intäkter	969	12 217	0	8 472	16 037
Finansiella kostnader	-15 855	-38 950	-9 671	-24 704	-108 813
Resultat före skatt	-25 684	-35 898	-15 007	-6 207	-443 977
Aktuell skatt					-18 288
Uppskjuten skatt	11 184	-1 770	1 002	84	40 791
Resultat efter skatt	-14 500	-37 668	-14 005	-6 122	-421 474
SUMMA TOTALRESULTAT	-14 500	-37 668	-14 005	-6 122	-421 474
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	-15 169	-37 849	-11 739	-6 157	-396 816
Minoritetsintresse	669	181	-2 266	34	-24 658
SUMMA PERIODENS RESULTAT	-14 500	-37 668	-14 005	-6 122	-421 474

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	Not	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar			8 190	
Förvaltningsfastigheter		1 234 230	1 722 011	1 230 908
Nyttjanderättstillgångar		1 089	2 352	1 720
Materiella anläggningstillgångar		6 030	7 564	6 778
Finansiella anläggningstillgångar		3 521	33 409	3 506
Summa anläggningstillgångar		1 244 870	1 773 526	1 242 913
Omsättningstillgångar		32 790	91 882	29 823
Likvida medel		33 394	5 223	108 106
Summa omsättningstillgångar		66 184	97 105	137 929
SUMMA TILLGÅNGAR		1 311 054	1 870 631	1 380 842
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital		12 587	803	12 475
Övrigt tillskjutet kapital		620 286	313 955	620 397
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		-553 230	-179 094	-538 061
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		79 643	135 664	94 812
Innehav utan bestämmande inflytande		179	24 349	-490
Summa eget kapital		79 822	160 013	94 321
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	1	87 890	97 655	88 518
Obligationslån	1	640 000	893 327	639 625
Långfristig leasingskuld		457	1 231	1 065
Uppskjutna skatteskulder		38 266	79 099	38 631
Summa långfristiga skulder		766 613	1 071 311	767 839
Kortfristiga skulder				
Kortfristig leasingskuld		702	1 201	736
Kortfristiga räntebärande skulder		319 909	415 411	322 553
Övriga kortfristiga skulder		144 006	222 695	195 392
Summa kortfristiga skulder		464 619	639 307	518 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 311 054	1 870 631	1 380 842

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital per 2019-01-01	803	313 955	-141 245	24 168	197 681
Årets resultat			-396 816	-24 658	-421 474
Summa totalresultat			-396 816	-24 658	-421 474
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission kontant	712	13 522			14 233
Nyemission konvertering lån mot aktier	10 961	295 818			306 779
Emissionskostnader		-2 898			-2 898
Summa transaktioner med aktieägare	11 673	306 442			318 114
Utgående eget kapital per 2019-12-31	12 476	620 397	-538 061	-490	94 321
Ingående eget kapital per 2020-01-01	12 476	620 397	-538 061	-490	94 321
Årets resultat			-15 169	669	-14 500
Summa totalresultat			-15 169	669	-14 500
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission genom kvittning	117	-117			
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	-6	6			
Summa transaktioner med aktieägare	111	-111			
Utgående eget kapital per 2020-06-30	12 587	620 286	-553 230	179	79 822

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Resultat före skatt	-25 684	-35 898	-15 007	-6 207	-457 488
Avskrivningar och nedskrivningar	1 409	1 978	700	989	42 441
Realisationsresultat försäljning fastigheter					46 286
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	6 256	-12 743	2 508	-12 697	261 199
Summa	-18 019	-46 663	-11 799	-17 915	-107 562
Betald inkomstskatt		-307		171	-1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 019	-46 970	-11 799	-17 744	-108 570
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-2 966	-14 227	-2 242	-8 122	40 312
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-40 645	23 810	-2 945	10 230	41 075
Summa förändring i rörelsekapitalet	-43 611	9 583	-5 187	2 108	81 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61 630	-37 387	-16 986	-15 636	-27 183
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 577	-28 135	-4 147	-15 308	-27 296
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 871		-948	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		21 600			246 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 577	-12 406	-4 147	-16 256	219 049
Nyemission efter emissionskostnader					14 108
Upptagna lån		33 838		751	29 500
Amortering lån	-3 505	-3 883	-836	-1 954	-152 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 505	29 955	-836	-1 203	-108 821
Periodens kassaflöde	-74 712	-19 838	-21 969	-33 095	83 045
Likvida medel vid periodens början	108 106	25 061	55 363	38 318	25 061
Likvida medel vid periodens slut	33 394	5 223	33 394	5 223	108 106

Segmentsrapportering

Januari-juni 2020	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	3 410	11 517	6 349			21 276
Fastighetskostnader	-1 086	-8 146	-1 946			-11 178
Driftsresultat	2 324	3 372	4 403			10 099
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	749 155	285 000	193 000		7 075	1 234 230

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

Skillnaden mellan driftsresultat 10,1 MSEK (16,6) och resultat före skatt -21,1 MSEK (-35,9) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -13,2 (-36,6), avskrivningar -1,4 MSEK (-2,0), finansnetto -10,3 MSEK (-26,7) och värdeförändring -6,3 MSEK (12,7).

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

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkning, TSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Rörelsens intäkter mm					
Övriga rörelseintäkter	8 925		8 925		
	8 925		8 925		
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-5 283	-8 470	-3 098	-4 762	-11 695
Personalkostnader	-6 150	-6 981	-2 861	-3 423	-15 112
Avskrivningar	-97	-674	-43	-337	-8 967
Rörelseresultat	-2 605	-16 125	2 922	-8 522	-35 774
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav					-37 784
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 683	18 104	5 367	9 265	28 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 432	-37 831	-6 743	-23 295	-62 969
Resultat efter finansiella poster	-5 354	-35 852	1 546	-22 552	-107 899
Bokslutsdispositioner	-9 635	22 045	-5 243	22 856	-194 458
Skatt på årets resultat					
PERIODENS RESULTAT	-14 989	-13 807	-3 697	304	-302 356

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		8 190	
Materiella anläggningstillgångar	578	734	645
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	318 187	352 714	316 911
Kortfristiga fordringar	389 953	557 922	425 555
Kassa och bank	3 741	1 746	646
SUMMA TILLGÅNGAR	712 470	921 317	743 769
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33 028	18 451	48 017
Långfristiga skulder	590 000	794 993	590 000
Kortfristiga skulder	89 442	107 873	105 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	712 470	921 317	743 769

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2019	803	313 299	-281 843	32 259
Periodens resultat			-302 356	-302 356
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Nyemission kontant efter emissionskostnader	712	13 521		14 232
Nyemission konvertering lån – aktier	10 961	295 818		306 779
Emissionskostnader		-2 898		-2 898
Summa transaktioner med aktieägare	11 673	306 441		318 114
Utgående eget kapital per 31 december 2019¹⁾	12 476	619 740	-584 199	48 017
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	12 476	619 740	-584 199	48 017
Periodens resultat			-14 989	-14 989
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission genom kvittning	117	-117		
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	-6	6		
Summa transaktioner med aktieägare	111	-111		
Utgående eget kapital per 30 juni 2020	12 587	619 629	-599 188	33 028

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Helår 2019
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-14 989	-13 807	-3 697	303	-302 356
Avskrivningar och nedskrivningar	97	674	44	337	8 967
	-14 892	-13 133	-3 653	640	-293 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 892	-13 133	-3 653	640	-293 389
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	35 602	-24 585	11 652	-36 845	109 822
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-16 340	2 850	-4 074	8 307	75 527
Summa förändring i rörelsekapitalet	19 262	-21 735	7 578	-28 538	185 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 370	-34 868	3 925	-27 898	-108 040
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar					-66
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-1 275	-1 046	-646	-533	92 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 275	-1 046	-646	-533	92 354
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		33 513		2 006	29 500
Amortering lån					-31 423
Nyemission, efter emissionskostnader					14 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 513		2 006	12 185
Periodens kassaflöde	3 095	-2 401	3 279	-26 425	-3 501
Likvida medel vid periodens början	646	4 147	462	28 171	4 147
Likvida medel vid periodens slut	3 741	1 746	3 741	1 746	646

Noter

NOT 1 • FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning som följer:

TSEK	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
Räntebärande långfristiga skulder	87 890	97 655	88 518	87 890	97 655	88 518
Obligationslån långfristigt	640 000	893 327	639 625	640 000	900 000	640 000
Summa finansiella skulder	727 890	990 982	728 143	727 890	997 655	728 518

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

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

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

NOT 2 • STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen, TSEK	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	568 000	568 000	568 000
Företagsinteckningar	250	250	250
Äganderättsförbehåll	51 382	150 054	52 000
Spärrade bankmedel	992	1 786	1 792
Pantsättning andelar koncernbolag	50	68 641	50
Summa	620 674	788 731	622 092
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 194 777	1 193 247	1 186 944
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	265 000	265 000
Summa	1 459 777	1 458 247	1 451 944
Moderbolaget, TSEK	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga
Pantsatta reverser	460 000	460 000	460 000
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	715 805	713 478	711 234

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 OCH PREFERENSAKTIE, SERIE C

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, EXKL. PREFERENSKAPITAL, SERIE B

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

EPRA NAV

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

FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %

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

FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE, KR/M² FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

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

RESULTAT PER STAMAKTIE OCH PREFERENSAKTIE, SERIE C

Resultat efter skatt i relation till det totala antalet stamaktier och preferensaktier 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.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

UTHYRINGSBAR YTA/UTHYRINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSProjekt

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

ÖVERSKOTTSGRAD

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

Styrelsens försäkran

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

Stockholm 27 augusti 2020

Mikael Wandt
ordförande

Jonas Andersson
ledamot

Lars Wikström
verkställande direktör och ledamot

Kalendarium

Rapport/händelse	Datum	Utbetalningsdagar för preferensaktier av serie B, 2020
Delårsrapport Q3 januari-september 2020	2020-11-26	Utdelning på preferensaktier av serie B är tills vidare inställd.
Bokslutskommuniké 2020	2021-02-25	

Adress

Prime Living AB (publ)

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

Kontaktperson:

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

Certified Adviser

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

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Thijs Dirkse

