

Perioden januari-september 2020

- Koncernens intäkter uppgick till 31,1 MSEK (40,0).
- Rörelseresultatet uppgick till 27,7 MSEK (-4,8).
- Värdeförändring av fastigheter var 35,1 MSEK (14,7).
- Resultatet före skatt blev 7,8 MSEK (-44,2).
- Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, var 0,0 SEK (-1,6).

Kvartalet juli-september 2020

- Koncernens intäkter uppgick till 9,8 MSEK (13,0).
- Rörelseresultatet uppgick till 38,5 MSEK (4,3). Förbättringen förklaras av en orealiserad värdeförändring av fastigheten Ferdinand 8 samt minskade räntekostnader.
- Värdeförändring av fastigheter var 41,3 MSEK (2,0).
- Resultatet före skatt blev 33,4 MSEK (-8,3).
- Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, var 0,1 SEK (-0,3).

Väsentliga händelser, juli-september 2020

- Prime Living stämde Göteborgs kommun för det uppsagda arrendeavtalet avseende fastighet i Göteborg med hänvisning till väsentligt avtalsbrott.
- 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 utspädningsseffekt om 94,8 procent. Styrelsen bedömde att om planen ej kan genomföras tvingas bolaget i rekonstruktion.
- Prime Living beviljades i juli bygglov för ytterligare 12 nya lägenheter på Nekvägen i Stockholm/Spånga, utöver de 12 som beviljades under andra kvartalet. Totalt antal lägenheter på fastigheten Ferdinand 8 kommer bli 315.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Beslut togs om avnotering av preferensaktie serie B. Sista dag för handel var den 30 oktober 2020. Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie C påverkades inte.
- Prime Living och Studentbostäder i Sverige ingick avtal om samgående under namnet "Studentbostäder i Sverige AB (publ)" med en fastighetsportfölj på över 4 000 studentbostäder, ett fastighetsvärde om 3,4 Mdkr samt en projektportfölj med cirka 2 000 studentbostäder. De större aktieägarna garanterar 150 Mkr i en nyemission som genomförs efter samgåendet.

- Obligationsinnehavarna i koncernens tre obligationer har accepterat en konvertering till preferensaktier av serie C. De totala konverterade beloppet är cirka 456 MSEK varav 440 MSEK i ursprunglig skuld och cirka 16 MSEK i upplupna räntor. Beloppens fördelning på respektive obligation:
 - ISIN SE0009155286 (Oxie) 200 MSEK nedskrivet plus cirka 7,2 MSEK i upplupna räntor, 200 MSEK kvarstår som skuld.
 - ISIN SE0009806383 (Senior Unsecured) 190 MSEK nedskrivet plus cirka 1,9 MSEK i upplupna räntor, 0 kvarstår som skuld.
 - ISIN SE0010985218 (Campus Stockholm) 50 MSEK nedskrivet plus cirka 6,5 MSEK i upplupna räntor, 0 kvarstår som skuld.
 Konverteringarna förutsätter beslut på extra bolagsstämma 26 november.
- Ny VD och ledningsgrupp har föreslagits till extra stämman den 2020-11-23. Rebecka Eidenert, nuvarande VD för Studentbostäder i Sverige AB, föreslås bli ny VD för Bolaget. Ledningsgruppen för det nya Bolaget föreslås bestå av Lars Wikström (CFO), Samira Mchaïter (förvaltningschef) samt Camilla Thunmarker (projektchef). Mer information om den nya ledningsgruppen kommer att framgå av den bolagsbeskrivning som Bolaget avser att offentliggöra med anledning av Samgåendet.

Nyckeltal	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Helår 2019
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, exkl preferenskapital serie B, SEK	0,2	1,2	-0,1	1,2	-0,2
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	0,4	5,7	0,4	5,7	0,4
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK ¹⁾	77,4	63,2	77,4	63,2	63,2
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK ¹⁾	42,6	34,5	42,6	34,5	33,2
Soliditet, %	8	9	8	9	7
EPRA NAV	3,2	7,2	3,2	7,2	4,6
Antal lägenheter	1 247	1 038	1 247	1 038	1 038
Uthyrningsbar boyta	31 753	26 171	31 753	26 171	26 171
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	75	91	75	91	90
Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	0,0	-1,6	0,1	-0,3	-1,8
Överskottsgrad, %	49	64	52	68	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

Under kvartalet har ett intensivt arbete bedrivits för att rekapitalisera Prime Living, med målet att nå en rimlig skuldsättning, en tydligare ägarbild och ge företaget förutsättningar att ta aktiv del i den pågående strukturomvandlingen på studentbostadsmarknaden. Det är med stolthet jag kan säga att vi nu har lyckats nå detta mål, genom att villkoren för obligationslånen har omförhandlats och inte minst genom det samgående med Studentbostäder i Sverige AB som avtalades efter periodens slut.



Under tredje kvartalet beslutades och genomfördes en plan för en genomgripande rekapitalisering av Prime Living. Den 29 september kunde vi berätta att de villkorsändringar av bolagets obligationer som föreslagits i planen hade accepterats av en erforderlig andel obligationsinnehavare. Det var en milstolpe i arbetet med att rusta bolaget för att kunna ta sig an framåtriktade åtgärder och vara redo att delta i den förväntade strukturella omvandlingen av studentbostadsmarknaden.

De överenskomna villkorsförändringarna innebär att en stor del av obligationsskulden konverteras till aktier. Denna och tidigare genomförda konverteringar innebär att några av de större obligationsägarna blir bolagets största aktieägare, förutsatt godkännande av kommande extrastämma. Detta har i sin tur öppnat upp för beslutet om samgående med det betydligt större Studentbostäder i Sverige AB, vilket offentliggjordes efter periodens slut.

Det är min övertygelse att detta sammantaget är en bra lösning för bolaget och dess intressenter. I ett slag bildas ett betydligt större bolag, där gamla och nya tillgångar blir en bra plattform för fortsatt värdeskapande över tid. Som en följd av affären byter Prime Living namn till Studentbostäder i Sverige AB. Studentbostäder i Sverige har byggt upp en stark förvaltningsorganisation och ett starkt varumärke, med goda relationer till såväl hyresgäster som kommuner och universitet och högskolor och en hög ambition att ligga i digital framkant. Det sammanslagna bolaget får en fastighetsportfölj på över 4 000 studentbostäder, ett fastighetsvärde om 3,4 Mdkr och en projektportfölj med cirka 2 000 studentbostäder.

Förutom genomförda och föreslagna strukturåtgärder som en kommande extrastämma ska ta ställning till, har de större aktieägarna i Studentbostäder i Sverige åtagit sig att garantera 150 Mkr i en nyemission efter att samgåendet har slutförts.

Under kvartalet har vi också arbetat vidare med att utveckla den befintliga portföljen enligt den affärsplan som presenterades i början av året. Trots begränsade resurser har vi kunnat utveckla projektet i Spånga på ett bra sätt. Genomförda åtgärder och tillskapandet av nya bygglov under andra och tredje kvartalet har skapat värden som har medfört en realiserad uppvärdering av projektet med 41,3 mkr.

I fastigheterna i Oxie har åtgärder för att förbättra byggnader och bostäder fortsatt och den lokala närvaron av personal har ökat. Vi höjer inte bara boendekvaliteten utan också uthyrningseffektiviteten så att vi kan få ner vakanserna.

Studentbostadsmarknaden är under stor omställning och högt tryck. Genom vidtagna åtgärder har vi skapat en bra plattform för fortsatt utveckling, där värden kan skapas över tid genom att bolaget kan ta en aktiv roll i strukturomvandlingen på marknaden för studentbostäder.

Till sist vill jag understryka att det har varit ett långt, hårt och utmanande arbete att nå fram till den här lösningen. Det har varit många tuffa diskussioner och de beslut som har fattats har fordrat ett stort mått av samarbetsvilja, en hel del uppoffringar och en konstruktiv ansats hos åtskilliga investerare, de båda bolagens styrelser och en lång rad andra beslutsfattare och intressenter. Jag vill därför avsluta med att rikta ett varmt tack till alla som har medverkat till att göra den här lösningen möjlig.

Stockholm i november 2020

Lars Wikström
VD Prime Living

Kommentarer till perioden januari-september 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter Hyresintäkterna uppgick under perioden till 31,1 MSEK (40,0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. I perioden har periodens samtliga hyresintäkter för fastigheten i Lund reserverats med 4,6 MSEK. I föregående års siffror ingår fastigheten i Karlstad med 0,6 MSEK vilken avyttrades per 31 januari 2019.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 15,9 MSEK (14,5).

Övriga externa kostnader uppgick till 10,4 MSEK (28,4). 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 9,5 MSEK (10,5).

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 35,1 MSEK (14,7). Periodens positiva värdeförändring hänför sig i huvudsak till Fastigheten Ferdinand 8.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 27,7 MSEK (-4,8).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 0,6 MSEK (16,0). I perioden föregående år ingick ränteutäkt på revers som nu är slutbetald.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 20,6 MSEK (55,4) en positiv avvikelse med 34,8 MSEK. Avvikelsen hänför sig till främst omförhandlade lägre räntevillkor för 2 av koncernens obligationslån samt att det under motsvarande period föregående år, upptogs kortfristigt aktieägarlån. Vidare har under september, slutförda skriftliga förfaranden för koncernens tre obligationslån resulterat i att räntekostnader från och med augusti bortfaller för två av lånen.

SKATT

Redovisad skatt om 2,3 MSEK (-3,4) avser både förändring aktuell skatt för 2020 samt uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 10,1 MSEK (-47,6). Av periodens resultat utgör 0,4 MSEK (2,4) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -89,3 MSEK (-33,4). Projektinvesteringar uppgick till 9,5 MSEK (-43,5).

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättning under perioden avser i sin helhet ersättning för nedlagda kostnader i samband med försäljning av fastigheten på Irland. Periodens resultat uppgick till -19,0 MSEK (-32,7).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2,4 MSEK (-49,9).

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

Kommentarer till perioden juli-september 2020

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 9,8 MSEK (13,0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter. I perioden har periodens samtliga hyresintäkter för fastigheten i Lund reserverats med 0,7 MSEK.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 4,8 MSEK (4,1). Övriga externa kostnader uppgick till 3,8 MSEK (1,7). Avvikelsen mot föregående år förklaras delvis av inhyrd personal på posterna VD, CFO och HR samt försäljningsarvoden för sålda fastigheter.

Personalkostnaderna uppgick till 3,0 MSEK (3,0).

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 41,3 MSEK (2,0). Periodens positiva värdeförändring hänförs till huvudsak till Fastigheten Ferdinand 8.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 38,5 MSEK (4,3).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 1,6 MSEK (3,8).

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 6,7 MSEK (16,4) en positiv avvikelse med 9,7 MSEK. Avvikelsen hänförs till delvis omförhandlade lägre räntevillkor för 2 av koncernens obligationslån samt att det under motsvarande period föregående år, upptogs kortfristigt aktieägarlån. Vidare har under september, slutförda skriftliga förfaranden för koncernens tre obligationslån resulterat i att räntekostnader från och med augusti bortfaller för två av lånen.

SKATT

Redovisad skatt om -8,9 MSEK (-1,6) avser förändring uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 24,6 MSEK (-9,9). Av periodens resultat utgör -0,3 MSEK (-2,2) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -27,7 MSEK (3,7). Projektinvesteringar uppgick till 0 MSEK (-15,4).

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättning under perioden avser i sin helhet ersättning för nedlagda kostnader i samband med försäljning av fastigheten på Irland. Periodens resultat uppgick till -4,0 MSEK (-18,9).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -1,9 MSEK (-15,0).

Per den 30 september 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	291	8 129		•			
Totalt förvaltningsfastigheter					1 247	31 753	95				
Pågående projekt											
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8 ¹⁾ ,14,15	2015	2018-2023	869	22 860	350	•			
Totalt, pågående projekt					869	22 860	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

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 8¹⁾

- 291 lägenheter färdigställda 2020
- Egen mark
- Lägenheter om 1 ROK, 21 m², 28 m², 31 m² och 2 ROK, 46 m² boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station

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

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

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

Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2020 till 104,5 MSEK (137,8) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör -0,1 MSEK (26,6). Soliditeten uppgick till 8 procent (9). Balansomslutningen uppgick till 1 331,5 MSEK (1 897,2). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 4,7 MSEK (6,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 1 050,1 MSEK (1 406,5). I detta ingår tre obligationslån om totalt 640,0 MSEK (895,6):

- 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.

Obligationsinnehavarna i koncernens tre obligationer har accepterat en konvertering till preferensaktier av serie C. De totala konverterade beloppet är cirka 456 MSEK varav 440 MSEK i ursprunglig skuld och cirka 16 MSEK i upplupna räntor.

KREDITBINDNING OCH BELÄNINGSGRAD

Prime Living hade vid periodens utgång lån från kreditinstitut uppgående till cirka 410,1 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 332,7 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 1,9 år. Belåningsgraden totalt för koncernen uppgår till 83 procent.

FINANSIERING

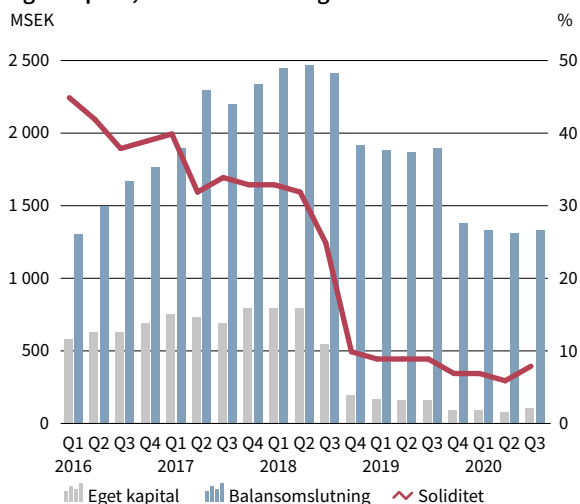
Prime Living bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiellt kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget och dess projektportfölj. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses genom olika finansieringskällor, främst från kreditinstitut och obligationer.

Mot bakgrund av nedskrivningen av fastighetsvärdena i Malmö/Oxie så har bolaget genomfört skriftliga förfaranden för att besluta om ändringar i villkoren för bolagets obligationslån med utfall enligt nedan.

- ISIN SE0009155286 (Oxie) 200 MSEK nedskrivet plus cirka 7,2 MSEK i upplupna räntor, 200 MSEK kvarstår som skuld.
- ISIN SE0009806383 (Senior Unsecured) 190 MSEK nedskrivet plus cirka 1,9 MSEK i upplupna räntor, 0 kvarstår som skuld.
- ISIN SE0010985218 (Campus Stockholm) 50 MSEK nedskrivet plus cirka 6,5 MSEK i upplupna räntor, 0 kvarstår som skuld.

Konverteringarna förutsätter beslut på extra bolagsstämma 26 november.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet



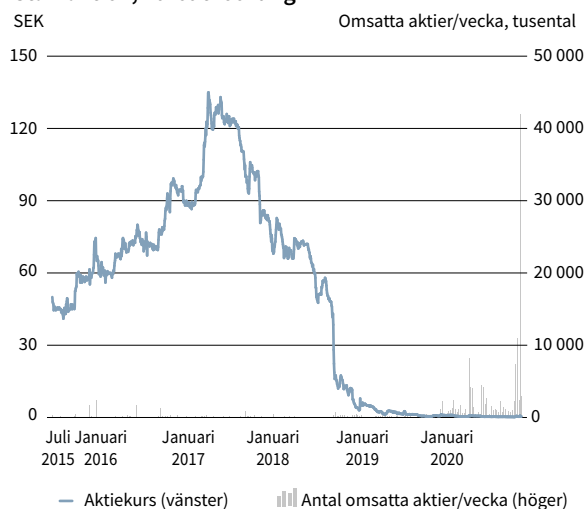
Aktien och ägarna

Prime Living har tre aktieslag med fördelningen:

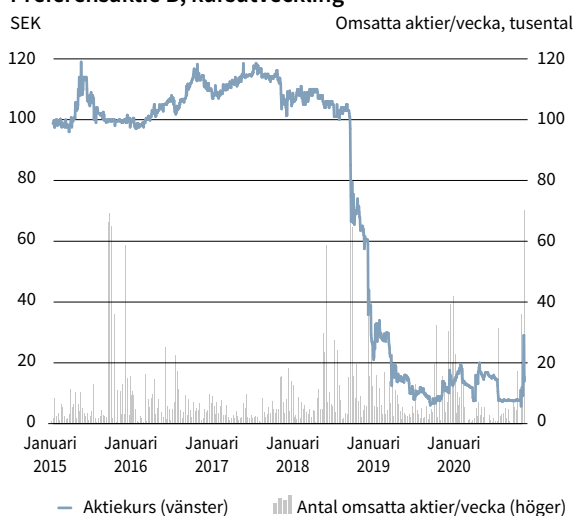
Stamaktier:	46 817 515 st
Preferensaktier av serie B:	408 592 st
Preferensaktier av serie C:	204 519 552 st

Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie C är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Nasdaq har efter kvartalets utgång godkänt Prime Livings ansökan om avnotering av bolagets preferensaktier av serie B från Nasdaq First North Premier Growth Market, sista dag för handel var den 30 oktober 2020.

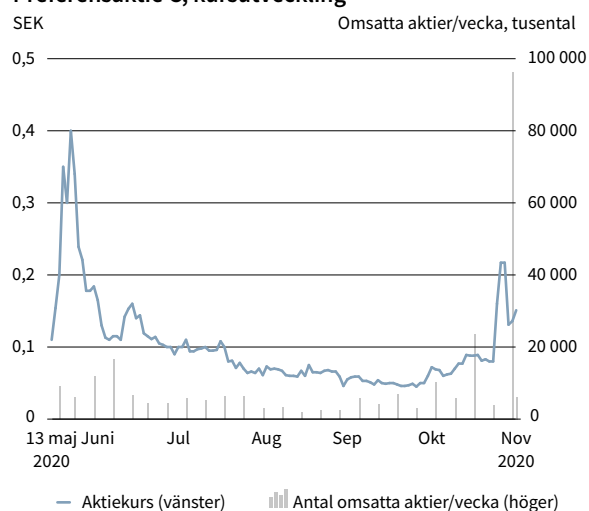
Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktie B, kursutveckling



Preferensaktie C, kursutveckling



Akteägare med mer än 1% av kapital eller röster, per den 30 september 2020	Antal aktier			Totalt innehav	Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C		Röster, %	Innehav, %
JRS för kunders räkning	4 381 123		24 808 103	29 189 226	11,6%	11,6%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6 769 611	54 739	17 134 184	23 958 534	9,5%	9,5%
SEB AB, Luxembourg Branch, W8IMY			21 768 082	21 768 082	8,6%	8,6%
Cidro Förvaltning AB			14 051 591	14 051 591	5,6%	5,6%
Byggnadsaktiebolaget Westnia			10 295 880	10 295 880	4,1%	4,1%
Clearstream Banking S.A., W8IMY			9 887 250	9 887 250	3,9%	3,9%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	563 175	12 099	7 355 438	7 930 712	3,2%	3,2%
Gälöstiftelsen	1 121 374		6 655 903	7 777 277	3,1%	3,1%
Dunross & Co AB			5 832 875	5 832 875	2,3%	2,3%
SIX SIS AG, W8IMY	166 350		3 163 920	3 330 270	1,3%	1,3%
Burman Invest Aktiebolag	1 987 000		888 888	2 875 888	1,1%	1,1%
SEB Life International Assurance	408 000		2 354 683	2 762 683	1,1%	1,1%
AB Emendum	5 022		2 657 679	2 662 701	1,1%	1,1%
Swedbank Försäkring	484 294	1 500	1 977 450	2 463 244	1,0%	1,0%
Övriga	30 931 596	340 254	75 687 626	106 959 476	42,5%	42,5%
Totalt	46 817 545	408 592	204 519 552	251 745 689	100,0%	100,0%

Nyckeltal

TSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Helår 2019
Finansiella					
Balansomslutning	1 331,5	1 897,2	1 331,5	1 897,2	1 380,8
Eget kapital, MSEK	104,4	164,4	104,4	164,4	94,3
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet, %	8	9	8	9	7
EPRA NAV	3,2	7,2	3,2	7,2	4,6
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	60	60	60	60	90
Belåningsgrad pågående projekt, %	81	52	81	52	54
Belåningsgrad totalt koncernen, %	83	81	83	81	85
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	4,2	5,5	4,2	5,5	4,1
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	3,8	4,4	3,8	4,4	3,6
Fastighets- och projektrelaterade					
Intäkter, MSEK	31,1	40,0	9,8	13,0	44,3
Driftnetto, MSEK	15,2	25,5	5,1	8,9	25,0
Värdetförändring fastighetsprojekt, MSEK	35,1	14,7	41,3	2,0	-261,2
Periodens resultat efter skatt, MSEK	10,1	-47,6	24,6	-9,9	-421,5
Överskottsgrad, %	49	64	52	68	56
Marknadsvärde, MSEK	1 275,5	1 739,3	1 275,5	1 739,3	1 230,9
Uthyrningsbar area, m ²	31 753	26 171	31 753	26 171	26 171
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	25 793	31 791	25 793	31 791	20 845
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK ¹⁾	42,6	34,5	42,6	34,5	33,2
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK ¹⁾	77,4	63,2	77,4	63,2	63,2
Antal lägenheter	1 247	1 038	1 247	1 038	1 038
Uthyrningsgrad, % ¹⁾	75	91	75	91	90
Aktierelaterade					
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	0,4	5,7	0,4	5,7	0,4
Eget kapital per stamaktie och preferensaktie serie C, exkl preferenskapital serie B, SEK	0,2	1,2	-0,1	1,2	-0,2
Resultat per stamaktie och preferensaktie serie C, SEK	0,0	-1,6	0,1	-0,3	-1,8
Totalt antal utestående stamaktier	46 817 515	28 989 355	46 817 515	28 989 355	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 september 2020 har Koncernen 10 anställda, motsvarande 9,8 heltidstjänster varav 5,8 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Inga närstående relationer finns per balansdagen 30 september 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 september 2020 till 4,2 procent (5,5). Av räntebärande skulder på 1 050,1 MSEK (1 406,5) 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 82,8 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 73,2 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 819 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, erhalla 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 erhalla 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 nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden. Per 30 september 2020 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 1 074 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 13 november 2020 kl 08.30 genom verkställande direktörens försorg.

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Helår 2019
Hysesintäkter	31 124	39 989	9 848	13 037	44 324
Fastighetskostnader	-15 927	-14 495	-4 750	-4 136	-19 288
Driftsresultat	15 197	25 494	5 098	8 902	25 035
Produktionskostnader	-576	-3 343	-540	-978	-6 834
Övriga externa kostnader	-10 391	-28 359	-3 754	-1 665	-35 839
Personalkostnader	-9 543	-10 478	-2 985	-3 016	-15 112
Avskrivningar	-2 103	-2 855	-693	-877	-10 967
Resultat fastighetsförsäljning					-46 286
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	35 082	14 704	41 337	1 961	-261 199
Rörelseresultat	27 666	-4 837	38 464	4 327	-351 201
Finansiella intäkter	641	16 037	1 649	3 820	16 037
Finansiella kostnader	-20 557	-55 366	-6 678	-16 416	-108 813
Resultat före skatt	7 750	-44 167	33 434	-8 269	-443 977
Aktuell skatt					-18 288
Uppskjuten skatt	2 319	-3 397	-8 865	-1 626	40 791
Resultat efter skatt	10 069	-47 563	24 569	-9 895	-421 474
SUMMA TOTALRESULTAT	10 069	-47 563	24 569	-9 895	-421 474
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	9 697	-49 993	24 866	-7 647	-396 816
Minoritetsintresse	372	2 429	-297	-2 249	-24 658
SUMMA PERIODENS RESULTAT	10 069	-47 563	24 569	-9 895	-421 474

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	Not	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar			7 905	
Förvaltningsfastigheter		1 275 492	1 739 287	1 230 908
Nyttjanderättstillgångar		3 639	2 036	1 720
Materiella anläggningstillgångar		5 647	7 177	6 778
Finansiella anläggningstillgångar		3 502	35 069	3 506
Summa anläggningstillgångar		1 288 280	1 791 474	1 242 913
Omsättningstillgångar		38 549	99 634	29 823
Likvida medel		4 678	6 141	108 106
Summa omsättningstillgångar		43 226	105 775	137 929
SUMMA TILLGÅNGAR		1 331 506	1 897 249	1 380 842
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital		12 587	1 514	12 475
Övrigt tillskjutet kapital		620 285	327 477	620 397
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		-528 364	-191 237	-538 061
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		104 508	137 754	94 811
Innehav utan bestämmande inflytande		-118	26 597	-490
Summa eget kapital		104 390	164 351	94 321
Långfristiga skulder				
Räntebärande långfristiga skulder	1	77 401	96 941	88 518
Obligationslån	1	640 000	400 000	639 625
Långfristig leasingskuld		3 411	1 065	1 065
Uppskjutna skatteskulder		46 220	79 665	38 631
Summa långfristiga skulder		767 032	577 671	767 839
Kortfristiga skulder				
Obligationslån kortfristig del			495 583	
Kortfristig leasingskuld		302	1 053	736
Kortfristiga räntebärande skulder		332 677	414 024	322 553
Övriga kortfristiga skulder		127 105	244 566	195 392
Summa kortfristiga skulder		460 084	1 155 226	518 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 331 506	1 897 249	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			14 234
Nyemission konvertering lån mot aktier	10 960	295 818			306 778
Emissionskostnader		-2 898			-2 898
Summa transaktioner med aktieägare	11 672	306 442			318 114
Utgående eget kapital per 2019-12-31	12 475	620 397	-538 061	-490	94 321
Ingående eget kapital per 2020-01-01	12 475	620 397	-538 061	-490	94 321
Årets resultat			9 697	372	10 069
Summa totalresultat			9 697	372	10 069
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Nyemission genom kvittning	118	-118			
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	-6	6			
Summa transaktioner med aktieägare	112	-112			
Utgående eget kapital per 2020-09-30	12 587	620 285	-528 364	-118	104 390

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Helår 2019
Resultat före skatt	7 750	-44 167	28 884	-8 269	-457 488
Avskrivningar och nedskrivningar	2 103	2 855	694	877	42 441
Realisationsresultat försäljning fastigheter					46 286
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-35 082	-14 704	-41 338	-1 961	261 199
Summa	-25 229	-56 016	-11 760	-9 353	-107 562
Betald inkomstskatt	-1 840	-135	-1 840	172	-1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 069	-56 151	-13 600	-9 181	-108 570
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-6 886	-22 058	-3 920	-7 831	40 312
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-55 333	44 542	-10 138	20 732	41 075
Summa förändring i rörelsekapitalet	-62 219	22 484	-14 058	12 901	81 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 288	-33 667	-27 658	3 720	-27 183
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 502	-43 540	75	-15 405	-27 296
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-7 531		-1 660	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		21 600			246 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 502	-29 471	75	-17 065	219 049
Nyemission efter emissionskostnader		14 108		14 108	14 108
Upptagna lån		36 170		2 332	29 500
Amortering lån	-4 638	-6 060	-1 133	-2 177	-152 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 638	44 218	-1 133	14 263	-108 821
Periodens kassaflöde	-103 428	-18 920	-28 716	918	83 045
Likvida medel vid periodens början	108 106	25 061	33 394	5 223	25 061
Likvida medel vid periodens slut	4 678	6 141	4 678	6 141	108 106

Segmentsrapportering

Januari–september 2020	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	5 121	16 467	9 536			31 124
Fastighetskostnader	-1 549	-11 586	-2 792			-15 927
Driftsresultat	3 572	4 881	6 744			15 197
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	790 417	285 000	193 000		7 075	1 275 492

Januari–september 2019	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	5 268	24 679	9 469	574		39 989
Fastighetskostnader	-1 513	-10 451	-2 318	-213		-14 495
Driftsresultat	3 755	14 227	7 151	361		25 494
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	703 567	590 000	187 000		258 720	1 739 287

Skillnaden mellan driftsresultat 15,2 MSEK (25,5) och resultat före skatt 7,8 MSEK (-44,2) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader -20,5 (-42,2), avskrivningar -2,1 MSEK (-2,9), finansnetto -20,0 MSEK (-39,3) och värdeförändring 35,1 MSEK (14,7).

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-sep 2020	Jan-sep 2019	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Helår 2019
Rörelsens intäkter mm					
Övriga rörelseintäkter	8 925		0		
	8 925		0		
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-8 077	-9 826	-2 794	-1 355	-11 695
Personalkostnader	-8 932	-10 168	-2 782	-3 187	-15 112
Avskrivningar	-138	-1 010	-41	-337	-8 967
Rörelseresultat	-8 222	-21 004	-5 617	-4 879	-35 774
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav					-37 784
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16 129	19 421	5 446	1 317	28 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 101	-52 939	-3 668	-15 108	-62 969
Resultat efter finansiella poster	-9 193	-54 522	-3 839	-18 670	-107 899
Bokslutsdispositioner	-9 785	21 812	-150	-233	-194 458
Skatt på årets resultat					
PERIODENS RESULTAT	-18 978	-32 710	-3 989	-18 903	-302 356

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar		7 905	
Materiella anläggningstillgångar	536	698	645
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	318 857	353 333	316 911
Kortfristiga fordringar	391 567	560 756	425 555
Kassa och bank	1 123	2 221	646
SUMMA TILLGÅNGAR	712 093	924 923	743 769
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29 038	13 782	48 017
Långfristiga skulder	590 000	797 000	590 000
Kortfristiga skulder	93 055	114 141	105 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	712 093	924 923	743 769

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2019-01-01	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 2019-12-31¹⁾	12 476	619 740	-584 199	48 017
Ingående eget kapital per 2020-01-01	12 476	619 740	-584 199	48 017
Periodens resultat			-18 978	-18 978
<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 2020-09-30	12 587	619 629	-603 178	29 038

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Helår 2019
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-18 978	-32 710	-8 539	-18 903	-302 356
Avskrivningar och nedskrivningar	138	1 010	41	336	8 967
	-18 840	-31 700	-8 498	-18 567	-293 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 840	-31 700	-8 498	-18 567	-293 389
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	33 989	-27 418	-1 613	-2 834	109 822
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-12 727	9 245	8 164	6 395	75 527
Summa förändring i rörelsekapitalet	21 262	-18 173	6 551	3 561	185 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 422	-49 873	-1 947	-15 006	-108 040
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar					-66
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-1 945	-1 681	-670	-635	92 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 945	-1 681	-670	-635	92 354
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		35 520		2 007	29 500
Amortering lån					-31 423
Nyemission, efter emissionskostnader		14 108		14 108	14 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 628		16 115	12 185
Periodens kassaflöde	477	-1 926	-2 617	474	-3 501
Likvida medel vid periodens början	646	4 147	3 740	1 747	4 147
Likvida medel vid periodens slut	1 123	2 221	1 123	2 221	646

Noter

NOT 1 • FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Redovisat och verkligt värde för upplåning som följer:

TSEK	Redovisat värde			Verkligt värde		
	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Räntebärande långfristiga skulder	77 401	96 941	88 518	77 401	96 941	88 518
Obligationslån långfristigt	640 000	400 000	639 625	640 000	400 000	640 000
Obligationslån kortfristigt	0	495 583	0	0	500 000	0
Summa finansiella skulder	717 401	992 524	728 143	717 401	996 941	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 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	568 000	568 000	568 000
Företagsinteckningar	250	250	250
Äganderättsförbehåll	50 145	74 718	52 000
Spärrade bankmedel	992	1 786	1 792
Pantsättning andelar koncernbolag	760	68 641	50
Summa	620 147	713 395	622 092
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtagande till förmån för koncernbolag	1 180 156	1 189 836	1 186 944
Pantsättning fordran koncernbolag	265 000	265 000	265 000
Summa	1 445 156	1 454 836	1 451 944
Moderbolaget, TSEK	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga
Pantsatta reverser	460 000	460 000	460 000
<i>Eventualförpliktelser</i>			
Borgensåtaganden	695 741	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 13 november 2020

Mikael Wandt
ordförande

Jonas Andersson
ledamot

Lars Wikström
verkställande direktör och ledamot

Kalendarium

Rapport/händelse
Extra stämma
Bokslutskommuniké 2020

Datum
2020-11-26
2021-02-25

Utbetalningsdagar för preferensaktier av serie B, 2020
Utdelning på preferensaktier av serie B är tills vidare inställd.

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

