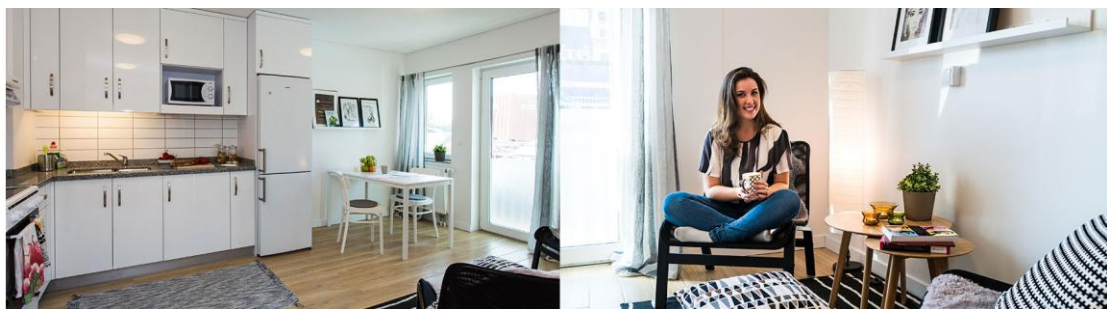




Delårsrapport

2016-01-01 – 2016-06-30



Delårsresultat	<u>jan – juni</u>	<u>apr-juni</u>
Hysesintäkterna uppgick till	16 296 TSEK	8 519 TSEK
Driftsresultat uppgick till	12 862 TSEK	7 098 TSEK
Rörelseresultat uppgick till	103 659 TSEK	94 279 TSEK
Värdeförändring på fastigheter uppgick till	100 901 TSEK	91 990 TSEK
Periodens resultat före skatt uppgick till	94 753 TSEK	89 919 TSEK
Periodens resultat efter skatt uppgick till	72 070 TSEK	66 439 TSEK

VD har ordet

2016 – Byggnation, förvaltning och IT

Prime Livings kärnverksamhet att leverera studentbostäder till storstadsregionerna där behovet är som störst är nu inne på sitt 7:e år. Vi börjar nu klart se konturerna av ett bolag som genererar starka kassaflöden i kombination med utveckling av kostnadseffektivt byggande i modulform. Studentbostadsmarknaden är i behov av många fler små enkla lägenheter där vi skall ha en position som en ledande producent och förvaltare av studentlägenheter.

Vi har under perioden etablerat Prime Living Industries AB (PLI) helägt dotterbolag till Prime Living AB med nyutnämnd Vd Magnus Dahlberg. Divisionen utgörs av dotterbolag som hanterar alla aspekter av totalentreprenader, från upphandling till projektering och uppförande av bostadsmoduler. Bolaget bedömer att denna komplettering av värdekedjan kommer att bidra till att stärka Prime Living koncernens ställning som en kvalitativ, kostnads- och processeffektiv aktör. PLI leder nu projekten i Göteborg, Stockholm och Malmö och har under perioden ansvarat för färdigställandet av projektet på Beryllgatan. Divisionen består av fem medarbetare med bred och lång erfarenhet av bostadsproduktion.

Prime Living, har under det andra kvartalet fortsatt att leverera 128 lägenheter för drift i den andra etappen i projektet på Beryllgatan i Göteborg. Vi har hyrt ut 86 lägenheter till Chalmers tekniska högskola i Göteborg och där intresse finns att utöka detta. Vi är stolta över att nu genomfört hela utvecklingen och att kvalitén på projektet uppfyller våra mål. Vi har nu totalt 760 lägenheter i drift och ca 1900 lägenheter i produktion i olika faser i Göteborg, Stockholm och Malmö.

Prime Living har uppfört 160 lägenheter på Herkulesgatan, Hisingen, Göteborg. Dessa lägenheter har inte färdigställts i väntan på besked av domstol huruvida bygglov som beviljats kommer att vinna laga kraft eller inte. Det slutliga beslutet kan komma att dröja då ärendet nått ända upp till Högsta domstolen och prövningstillstånd ännu inte medgivits. I avvaktan på besked så har Prime Living möjlighet att enkelt demontera och ställa upp modulerna på två andra platser under hösten. Detta visar på att vi har den flexibilitet som krävs för att bygga på tillfälliga bygglov då modulerna inom någon månad kan tas i bruk på en alternativ byggplats. Det är vår och kommunens intention att slutföra projektet och Göteborgs kommun avser också att teckna hyreskontrakt på den del som har ett lagakraftvunnet bygglov, totalt 40 lägenheter.

Vår finansiella ställning har stärkts med ett halvårsresultat om ca 103,7 MSEK. Under perioden har vi fortsatt expandera med bibehållen soliditet om ca 42%.

Webbsida med student-app.

En ny websida med student-app lanserades med syfte att våra studenter skall få tillgång till en hemsida i kombination med en app som är användarvänlig, lättnavigerad och intressant! Det känns spännande att ge studenterna ett digitalt redskap att snabbare och enklare kommunicera sina olika behov med Prime Living.

Förvaltningen stöds sedan tidigare av ett fastighetssystem där aviseringar och flöden helt automatiserats. Uppföljning och historik finns nu från den dag lägenheten färdigställs. Informationen är nåbar via telefonen vilket väsentligt underlättar förvaltningen ute på fältet.

Jag och mina medarbetare kraftsamlar nu för att klara produktionen av ca 1900 lägenheter och vi känner oss väl förbereda att hyra ut dessa till nya studenter i Sveriges storstadsregioner där behovet är som störst.



Jan Severa

VD Prime Living AB (publ)

Prime Living i korthet

Nyckeltal - koncernen

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Eget kapital per antalet stamaktier (SEK)	46.62	34.20	42.80
Justerat eget kapital ¹⁾ per antalet stamaktier (SEK)	37.05	24.55	33.20
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders	35%	69%	31%
Räntetäckningsgrad, ggr	14.52	3.37	52.42
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	0.39	0.55	-0.17
Soliditet	42%	48%	45%
Antal lägenheter	760	344	552
Uthyrningsbar boyta, kvm	15 236	7 624	13 092
Uthyrningsgrad	100%	100%	100%
Vinst per stamaktie (SEK)	5.31	1.26	9.90
Förvaltningsöverskott	79%	79%	77%
Antal anställda	12	11	11
Antal heltidstjänster	10,3	9.0	9.5

1) Med avdrag för preferensaktiekapital på 130MSEK

Avkastning på färdigställda projekt samt externt bedömt förhandsvärde på pågående projekt

(TSEK)	Marknads-/ Förhandsvärde ¹⁾	Anskaffningsvärde ²⁾	Projektvinst ³⁾	Avkastning ⁴⁾
Färdigställda projekt	558 000	402 680	155 320	39%
Pågående projekt	2 062 000	1 226 316	836 684	68%
Totalt	2 620 000	1 628 996	992 004	61%

1) Marknads-/förhandsvärdering genomförd av extern värderare (Newsec/Nordier)

2) Nedlagda kostnader för Färdigställda samt Beräknade för Pågående projekt

3) Nettot av Marknads-/förhandsvärde och Anskaffningsvärde

4) Projektvinst / Anskaffningsvärde

Färdigställda lägenheter och byggrätter

Per den 2016-06-30

Befintliga lägenheter	Antal
Karlstad	140
Lund	200
Malmö	212
Göteborg	208
Deltotal	760

Pågående byggrätter	Antal
Malmö Etapp 3	336
Stockholm Spånga	1 142
Göteborg Herkulesgatan	410
Deltotal	1 888

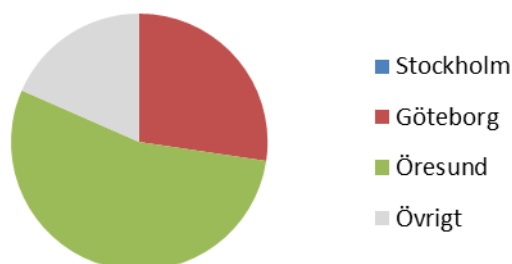
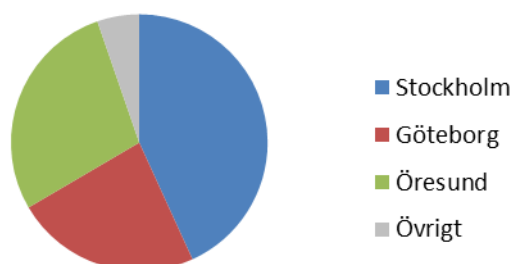
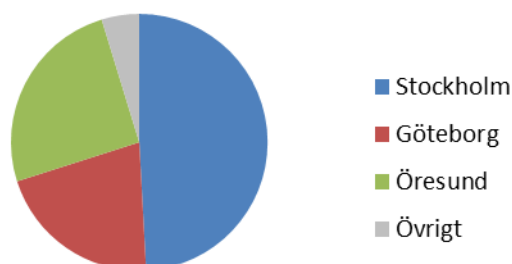
Byggrätter på egen mark	Antal
Sollentuna Sjöberg	148
Deltotal	148

Kommande byggrätter	Antal
Täby Roslags-Näsby	162
Sollentuna Sjöberg	150
Deltotal	312

Totalt antal byggrätter	2 348
-------------------------	-------

Totalt antal lägenheter+byggrätter	3 108
------------------------------------	-------

I ovanstående sammanställning är inte Gitarrgatan i Göteborg medräknad. Förslaget till ny detaljplan omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder och 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.

Befintliga lägenheter**Befintliga och pågående byggrätter****Totalt lägenheter och byggrätter***Antal lägenheter*

Delårsrapport 2016-01-01 -- 2016-06-30

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter ökade under perioden januari-juni till 16 296 (9 091) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 103 659 (26 037) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 100 901 (24 715) TSEK och resultatet före skatt blev 94 753 (22 679) TSEK.

Händelser under perioden

januari – juni

- Leverans av moduler till Herkulesgatan i Göteborg.
- Mark- och miljödomstolen har den 27/1 2016 upphävt byggnadsnämndens beslut av den 27 april 2015 om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 i Göteborgs kommun. Beslutet har ej vunnit laga kraft då beslutet har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som lämnat prövningstillstånd.
- Prime Living emitterar ett obligationslån om 100 MSEK.
- Prime Living tecknar nytt 10-årigt avtal fram till 30:e januari 2027 med kinesiska AVIC avseende ensamrätt för stålmoduler till den europeiska marknaden.
- Förvärv via bolag av fastigheterna Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 i Västra Frölunda, Göteborg. Det nya detaljplaneförslaget idag på fastigheterna omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder, 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.
- Prime Living etablerar en ny division, Prime Living Industries, i syfte att på sikt kontrollera hela värdekedjan från produktion till upphandling, projektering och uppförande av bostadsmoduler med Magnus Dahlberg som vd och divisionschef.
- Prime Living Industries övertar färdigställandet av Beryllgatan i Göteborg, avtalet med Modular ML har hävts.
- Michael Persson och Lars Vardheim har av årsstämman valts in som styrelseledamöter.
- Prime Living Entreprenad övertar slutförandet av Prime Livings påbörjade studentbostadsprojekt från Modular ML AB, som gått i konkurs, med en beräknad resultatpåverkan om maximalt -20 MSEK.
- Mark- och miljööverdomstolen har den 27/6 2016 fastställt Mark och Miljödomstolens upphävande av dom rörande tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 i Göteborgs kommun. Överdomstolen skriver i sin dom "Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas." vilket Göteborgs kommun har gjort.
- Antalet stamaktier i Prime Living ökade under perioden med 5500 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 582 015. Bolaget tillförs cirka 148 KSEK och efter registreringen återstår 1 187 260 utestående teckningsoptioner.
- 208 lägenheter på Beryllgatan i Göteborg har färdigställts.

Efter periodens utgång

- Prime Living AB lanserar ny app och hemsida för studenter.
- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 33 050 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 620 365. Bolaget tillförs cirka 892 KSEK och efter registreringen återstår 1 154 210 utestående teckningsoptioner.

Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 633 208 (460 737) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -15 589 (11 005) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -156 002 (-124 435) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till 300 (-7 000) TSEK. Likvida medel uppgick till 15 283 (141 356) TSEK. Nettoskulden uppgick till 651 569 (181 935) TSEK.

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgrad

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgraden för Prime Livings lån och förvaltningsfastigheter vid periodens slut framgår av nedanstående tabeller. I lånebeloppet för "2018 och senare" ingår byggnadskreditiv om ca 160 994 TSEK som förfaller år 2016 och där slutfinansiering erhållits.

(TSEK)

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2016	142 412	21%
2017	179 350	27%
2018 eller senare	342 693	52%
Totalt	664 455	100%

(TSEK)

	Värde	Lån	Belåningsgrad
Färdigställda fastigheter	558 000	251 578	45%
Övriga fastigheter	854 317	376 980	44%
Totalt koncernen	1 412 317	628 559	45%

Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 30 juni 2016 uppgick till 1 412 317 (768 690) TSEK. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

(TSEK)

	2016	2015	2015
	jan-juni	Jan-juni	jan-dec
Förvaltningsfastigheter			
Ingående redovisat värde	1 155 413	619 565	619 565
Förvärv och nybyggnation	156 003	124 410	388 173
Orealiserad värdeförändring	100 901	24 715	147 675
	1 412 317	768 690	1 155 413

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För information om väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas även till Årsredovisningen.

Prime Living bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning, vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd.

Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtid kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas. Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas 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 2016 till 5,69 (6,23)%. Av räntebärande skulder på 664 455 (366 968) TSEK löper 374 685 (229 516) TSEK med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer uteslutande från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan. Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för ca 25% (62%) av intäkterna under perioden, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

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 ca 45,6 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 44,0 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 558 MSEK.

Aktien och ägarna

Per den 30 juni 2016 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 14 887 415, varav 13 587 315 stamaktier, 1 300 000 preferensaktier av serie B och 100 preferensaktier av serie C. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie av serie B respektive serie C berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.

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

Prime Living har inget innehav av egna stamaktier, teckningsoptioner eller preferensaktier.

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

Aktieägare

Vid periodens slut var stängningskursen för stamaktien 71,00 SEK, för preferensaktien av serie B 107,00 SEK och för teckningsoptionen 45,00 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 965 MSEK.

Nedan visas aktieägare med mer än en procent av antingen röster eller kapital per den 2016-06-30.

Ägare	Not	Antal aktier			Andel	
		Stamaktier	Pref B	Pref C	Kapital	Röster
Amun Holding AB	1)	3 498 000		80	23.5%	25.5%
Scan Scaff AB	2)	935 323		14	6.3%	6.8%
Burman Invest Aktiebolag		830 200	11 000	3	5.7%	6.1%
SEB-Stiftelsen		800 000			5.4%	5.8%
Avanza Pension		568 864	209 763		5.2%	4.3%
UMR Invest AB		738 729			5.0%	5.4%
SEB Fonder		580 000			3.9%	4.2%
Nordnet Pensionsförsäkring		474 794	67 774		3.6%	3.5%
Fjärde AP-Fonden		365 237			2.5%	2.7%
Advisor Fonder		365 000			2.5%	2.7%
Alcur		364 664			2.5%	2.7%
JRS Asset Management AB		334 214	23 338		2.4%	2.5%
Swedbank Försäkring		230 000	4 800		1.6%	1.7%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.4%	1.5%
Humle Fonder		183 777			1.2%	1.3%
Alotir AB		169 448		1	1.1%	1.2%
Jpk Byggställningar AB		146 028		1	1.0%	1.1%
LMK Forward AB		144 927			1.0%	1.1%
Övriga		2 648 050	983 325		24.4%	20.0%
Summa		13 587 315	1 300 000	100	100.0%	100.0%

Noter:

- 1) Jan Severa 56%
- 1) Ola Wengberg 44%
- 2) Kenneth Liberg 51%
- 2) Tony Wiklund 49%

Verksamhet i moderbolaget

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 0 (0) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till – 20 436 (49 976) TSEK.

Övrigt

Organisation och medarbetare

Per den 2016-06-30 har Bolaget 10 personer anställda, varav 5 kvinnor, motsvarande 8,3 heltidstjänster.

Prime Living lägger genom totalentreprenadsuppdrag ut byggprocessen till underleverantörer i Kina och Sverige, vilket innebär att Bolaget inte har egna anställda inom produktion. Projektutveckling, förvaltning och ledning görs i egen regi, med undantag av viss teknisk förvaltning som görs lokalt.

Väsentliga transaktioner med närstående

- Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 460 TSEK för perioden

Detta är Prime Living

Prime Living är ett modernt, kreativt och pionjärskapande bolag som uppföra och förvaltar studentbostäder. Produktionssättet är banbrytande då vi sedan 2009 har utvecklat en kostnadseffektiv produktionsmetod baserad på stålmoduler med standardiserade snabbblänkande fästen för lyft och frakt.

Prime Livings befintliga bestånd och planerad nybyggnation är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad. 760 lägenheter har uppförts och cirka 2 300 byggrätter är i pågående och planerad produktion.

Vision

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

Affärsidé och strategi

Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den nordiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga kostnader och kort produktions tid. Fokus är på studentbostäder och tillväxten sker

främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet.

Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmoduler i fabriker i Kina, kan kostnaderna hållas nere. Byggrisken minimeras genom en rigorös kontroll hos tillverkarna, med egen närvaro på plats under produktionen. Ytterligare ett sätt att hålla nere kostnaderna på är att bolaget endast agerar som beställare. Genom att använda standardfrakt och montering i form av containermått/infästningar blir logistiken mycket effektiv med korta led- och etableringstider.

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



Marknad

Prime Livings marknad skapas av det boende- och servicebehov som studenter och ungdomar har i den nordiska regionen. I Sverige råder en generell bostadsbrist, vilket tenderar att göra det särskilt svårt för studenter att hitta ett boende. I Norden har även Danmark en akut brist på bostäder för studenter, där det enligt Dansk Byggeri saknas 20 000 studentlägenheter, uppgav den danska tidningen BT i juli.

Till följd av bostadsbristen behövs det i Sverige, enligt en analys av Boverket, byggas totalt 595 000 nya bostäder fram till 2025, med störst behov i de tre storstadsregionerna. I Ds 2015:35 från Näringsdepartementet, framgår att bostadstätheten under en följd år har minskat i framförallt storstadsregionerna, men även på universitets- och högskoleorter. I promemorian framhålls det även att bostadsbristen utgör ett de största hindren för tillväxt och utveckling, då det exempelvis gör att studenter har svårt att flytta till utbildningsorten.

Under 2014 ökade produktionen av studentbostäder markant, enligt statistik från SCB, men inte i Prime

Livings prioriterade marknader där nivån fortfarande är låg. I Ds 2015:35 från Näringsdepartementet uppges att det 2014 fanns 88 268 studentbostäder i Sverige, med Boverket som källa. Det kan jämföras med att antalet registrerade studenter på högskolor och universitet under läsåret 2013/2014, enligt SCB, uppgick till 405 994. Samtidigt har regeringen beslutat att utöka antalet studieplatser för perioden 2015-2018.

För att möta det stora behovet av bostäder i Sverige har regeringen som mål att det ska byggas minst 250 000 nya bostäder fram till 2020. Både hyresrätter och studentbostäder i kommuner med bostadsbrist, med extra stort stöd för bostäder på upp till 35m², har lyfts fram. Regeringen har i statsbudgeten för 2016 föreslagit en nybyggnationsstimulans på 3,2 miljarder kronor per år. Det innebär ett stöd till cirka 15 000 lägenheter per år.

Prime Livings befintliga bestånd och nybyggnation är för närvarande koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen och Karlstad, där efterfrågan på studentbostäder är stor. I både Malmö/Oxie och Karlstad har intresset för de nya studentlägenheter som Prime Living uppfört varit mycket stort.



Färdigställda fastigheter och projekt

Färdigställda fastigheter



Karlstad Kornetten 2

Prime Living har uppfört 140 studentlägenheter i Karlstad, i direkt närhet till Karlstads Universitet.



Lund Studentkåren 4

200 studentlägenheter, uppförda av Prime Living, som ligger i absolut bästa läge i Lund.

Samtliga lägenheter är uthyrda till Lunds Universitet, som sedan står för uthyrningen till studenter.



Malmö Träpanelen 6

84 studentlägenheter färdigställdes 2014



Malmö Träpanelen 8

128 studentlägenheter färdigställdes 2015



Göteborg – Beryllgatan

208 studentlägenheter färdigställda under första halvåret 2016.

Pågående projekt



Göteborg – Herkulesgatan

Totalt 410 studentlägenheter. Inflyttning planeras ske etappvis med start under fjärde kvartalet 2016.

160 lägenheter har uppförts på Herkulesgatan, Hisingen, Göteborg. Dessa lägenheter har inte färdigställts i väntan på besked av domstol huruvida bygglov som beviljats kommer att vinna laga kraft eller inte. Det slutliga beslutet kan komma att dröja då ärendet nått ända upp till Högsta domstolen och ansökan om prövningstillstånd ännu inte delgivits. I avvaktan på besked har Prime Living möjlighet att enkelt demontera och ställa upp modulerna på två andra platser och ta dessa i bruk under hösten. Det är vår och kommunens intention att slutföra projektet och Göteborgs kommun avser också att teckna hyreskontrakt på den del som har ett lagakraft vunnet bygglov, totalt 40 lägenheter.

Stockholm – Projekt Spånga

Bygglov för den första produktionen är lagakraftvunnet. Därmed påbörjas uppförandet av cirka 1100 studentlägenheter under en period av två år.



Malmö Träpanelen 1

På fastigheten Träpanelen 1 planeras 336 lägenheter. Lägenheterna färdigställs i två etapper, den första med inflyttning i fjärde kvartalet 2016, den andra under första kvartalet 2017.

Planerade projekt



Stockholm – Sollentuna Sjöstjärnan 2

Fastigheten Sjöstjärnan 2 i centrala Sjöberg förvärvades via bolag under 2014. Det befintliga centrumet kommer att rivas och cirka 150 student-lägenheter byggas. Efter detaljplaneändring, planeras ytterligare 150 lägenheter att byggas söder om Lomvägen. Lägenheterna kommer ha närhet till centrum, kommunikationer och ett rekreationsområde. Med buss och tunnelbana är det cirka 15 minuters resväg till Stockholms Universitet.

Stockholm – Täby

Prime Living utsågs under 2014 till en av vinnarna i Täby kommuns markanvisningstävling för den nya stadsdelen Västra Roslags-Näsby. Prime Living avser uppföra en 17 våningar hög studentskrapa med 162 lägenheter, i direkt anslutning till stationshuset i Roslags-Näsby. Kommunikationen med kollektivtrafik blir därmed mycket god och restiden kort till Stockholms Universitet och Kungliga Tekniska högskolan. Beräknad byggstart är 2018.



Göteborg – Gitarrgatan

Förvärv via bolag av fastigheterna Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 i Västra Frölunda, Göteborg. Det nya detaljplaneförslaget idag på fastigheterna omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder, 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 apr-juni	2015 apr-juni	2015 jan-dec
Hysesintäkter	16 296	9 091	8 519	4 577	21 840
Fastighetskostnader	-3 434	-1 917	-1 421	-550	-5 132
Driftsresultat	12 862	7 174	7 098	4 027	16 708
Övriga externa kostnader	-5 871	-3 352	-2 904	-528	-7 347
Personalkostnader	-4 027	-2 481	-2 077	-1 544	-6 472
Avskrivningar	-206	-19	172	-10	-71
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	100 901	24 715	91 990	31 522	147 675
Rörelseresultat	103 659	26 037	94 279	33 467	150 493
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar	-1 773	0	-1 773		0
Finansiella intäkter	4	6 227	-43	6 227	20 000
Finansiella kostnader	-7 137	-9 585	-5 544	-4 770	-3 290
Resultat före skatt	94 753	22 679	86 919	34 924	167 203
Uppskjuten skatt	-22 683	-5 698	-20 480	-7 065	-33 160
Resultat efter skatt	72 070	16 981	66 439	27 859	134 043
Summa totalresultat	72 070	16 981	66 439	27 859	134 043
Årets totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	72 070	16 981	66 439	27 859	134 043
Summa årets resultat	72 070	16 981	66 439	27 859	134 043
Resultat per aktie och aktiedata:					
	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 apr-juni	2015 apr-juni	2015 jan-dec
Resultat per aktie vid periodens utgång	4.84	1.15	4.46	1.89	9.01
Resultat per aktie efter full utspädning optioner	4.48	1.06	4.13	1.73	8.34
Totalt antal utestående aktier vid periodens början	14 881 915	11 538 100	14 882 115	11 538 100	11 538 100
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden	14 883 372	11 873 050	14 884 765	12 208 000	13 382 262
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång	14 887 415	14 771 100	14 887 415	14 771 100	14 881 915
Totalt antal utestående optioner	1 188 560	1 300 000	1 188 560	1 300 000	1 194 260
Totalt antal utestående aktier efter teckning av samtliga optioner	16 075 975	16 071 100	16 075 975	16 071 100	16 076 175
Eget kapital per aktie vid periodens utgång	42.53	31.19	42.53	31.19	38.95
Föreslagen utdelning per stamaktie	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11 428	0	0
Förvaltningsfastigheter	1 412 317	768 690	1 155 413
Rörelsefastigheter	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	2 520	187	2 727
Finansiella anläggningstillgångar	0	7 000	5 300
Summa anläggningstillgångar	1 426 265	775 877	1 163 440
Omsättningstillgångar	53 008	49 620	50 275
Likvida medel	15 283	141 356	76 399
Summa omsättningstillgångar	68 291	190 976	126 674
SUMMA TILLGÅNGAR	1 494 556	966 853	1 290 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	744	739	744
Övrigt tillskjutet kapital	281 658	281 090	282 923
Balanserat resultat inklusive årets resultat	350 807	178 908	295 971
Eget kapital	633 209	460 737	579 638
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	424 440	183 003	315 613
Obligationslån	240 000	140 000	140 000
Övriga skulder	20 197	62 217	98 112
Uppskjutna skatteskulder	106 333	57 334	83 650
Summa långfristiga skulder	790 970	442 554	637 375
Kortfristiga räntebärande skulder	2 412	288	4 470
Övriga kortfristiga skulder	67 965	63 274	68 631
Summa kortfristiga skulder	70 377	63 562	73 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 494 556	966 853	1 290 114

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
TSEK				
Ingående eget kapital per 2015-01-01	577	119 156	178 502	298 235
Årets resultat			134 043	134 043
Summa totalresultat	0	0	134 043	134 043
Transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	167	176 937	0	77 10
Emissionskostnader	0	-13 171	0	-13 171
Summa transaktioner med aktieägare	167	163 766	-16 575	147 359
Utgående eget kapital per 2015-12-31	744	282 923	295 970	579 637
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744	282 923	295 970	579 637
Totalresultat för året:				
Årets resultat			5 631	5 631
Summa totalresultat	744		5 631	5 631
Transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	10			10
Emissionskostnader		-651		-651
Summa transaktioner med aktieägare	10	-651		-651
Utgående eget kapital per 2016-03-31	744	282 272	301 601	584 617
Ingående eget kapital per 2016-04-01	744	282 272	301 601	584 617
Omräkning av ingående balans			-6 185	-6 185
Justerad IB	744	282 271	295 416	578 432
Årets resultat			66 439	66 439
Summa transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	265			265
Emissionskostnader		-613		-613
Lämnad utdelning			-11 050	-11 050
Summa transaktioner med aktieägare	265	-613	-11 050	-11 663
Utgående eget kapital per 2016-06-30	744	281 658	350 806	633 208

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Resultat efter finansiella poster	94 754	22 679	167 203
- Avskrivningar och nedskrivningar	5 206	19	71
- Verklig värdeförändring via resultaträkning	-100 901	-24 716	-147 675
- Realisationsresultat	0	0	-20 000
Summa	-941	-2 018	-401
Betald inkomstskatt	-27	55	251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-968	-2 115	-150
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-2 731	-14 182	5 213
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-11 889	27 150	47 029
Summa förändring i rörelsekapitalet	-14 621	12 968	52 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 989	11 005	52 092
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel	-11 428	0	-25 295
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-156 002	124 435	-358 251
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	300	7 000	-5 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 130	-131 435	-388 846
Emissionskostnader/Nyemission, efter emissionskostnader	-1 265	150 000	151 837
Upptagna lån	128 395	75 339	235 937
Utbetald utdelning	-5 525	0	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	121 605	225 359	376 724
PERIODENS KASSAFLÖDE	-61 114	104 929	39 970
Likvida medel vid periodens början	76 397	36 427	36 427
Likvida medel vid periodens slut	15 283	141 356	76 397

Segmentsrapportering

Januari - juni 2016

TSEK

Hysesintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	850	10 973	1 004	3 469	16 296
Fastighetskostnader	-207	-2 366	-233	-628	-3 434
Driftsresultat	643	8 607	771	2 841	12 862

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	501 566	415 450	404 300	91 000	1 412 316
--	---------	---------	---------	--------	-----------

Januari - juni 2015

TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	83	7 570	0	1 438	9 091
Fastighetskostnader	-12	-1 522	0	-383	-1 917
Driftsresultat	71	6 048	0	1 055	7 174

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	325 000	282 046	78 669	82 978	768 690
--	---------	---------	--------	--------	---------

Skillnaden mellan driftsresultat 12 862 (7 174) TSEK och resultat före skatt 94 753 (22 679) TSEK består av övriga externa kostnader och personalkostnader -9 898 (-5 833) TSEK, avskrivning -206 (-19) TSEK, finansnetto - 8 906 (-358) TSEK och värdeförändring 100 901 (-24 715) TSEK.

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. Prime Living har tecknat ett hyresavtal med Lunds Universitet som i sin tur tecknar avtal med studenterna, vilket gör att Lunds Universitet som enskild kund i dag står för mer än 10% av hyresintäkterna.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 apr-juni	2015 apr-juni	2015 jan-dec
Rörelsens intäkter mm					
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	833
	0	0	0	0	833
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-5 412	-2 912	-2 340	-975	-6 173
Personalkostnader	-4 027	-2 494	-2 077	-1 545	-6 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-22	-19	-11	-10	-41
Rörelseresultat	-9 461	-5 425	-4 428	-2 530	-11 865
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	-8 000	54 450	-8 000	36 000	74 450
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 059	8 141	4 573	4 144	16 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 034	-7 190	-8 444	-3 589	-14 366
Resultat efter finansiella poster	-20 436	49 976	-16 299	34 025	65 071
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	6 682
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-20 436	49 976	-16 299	34 025	71 753

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Tillgångar

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner	11 428		0
	11 428	0	0
Materiella anläggningstillgångar	154	187	177
Finansiella anläggningstillgångar	238 293	275 639	338 914
Kortfristiga fordringar	359 208	216 423	274 403
Kassa och bank	4 085	129 013	15 254
SUMMA TILLGÅNGAR	613 168	621 262	628 748
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	332 581	341 717	365 332
Långfristiga skulder	258 500	158 500	158 500
Kortfristiga skulder	22 087	121 045	104 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	613 168	621 262	628 748
POSTER INOM LINJEN	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Ställda säkerheter	140 000	140 000	140 000
Borgensförbindelser	385 739	196 562	354 996

Moderbolagets kassaflöde

	2016-01-01	2015-01-01	2015-01-01
(TSEK)	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-20 436	49 976	65 071
- Avskrivningar och nedskrivningar	5 022	9	41
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar		-54 450	-74 450
	-15 414	-4 465	-9 338
Kapitaliserad ränta	-9 034	-8 141	
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital	-24 448	-12 606	-9 338
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	19 651	-7 847	-70 463
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-88 355	10 596	-32 951
Summa förändring i rörelsekapitalet	-68 704	2 749	-103 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93 152	-9 857	-112 752
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-100		-27 629
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-11 428		
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar		-7 000	-5 000
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar	300		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14	-36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 228	-7 014	-32 665
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	100 000		
Emissionskostnad	-1 265	-11 904	
Emission	0	150 000	163 934
Utbetald utdelning	-5 525		-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93 210	138 096	152 884
Årets kassaflöde	-11 170	121 225	7 467
Likvida medel vid årets början	15 254	7 787	7 787
Likvida medel vid årets slut	4 084	129 012	15 254

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. 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.

Definitioner

Belåningsgrad koncernen

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder vid periodens utgång med direkt eller indirekt pant i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

Eget kapital per totala antalet aktier

Eget kapital vid periodens slut i relation till antalet utestående stam- och preferensaktier vid perioden slut.

Eget kapital per antalet stamaktier

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

Förvaltningsfastigheter

Av Prime Living ägda fastigheter och byggrätter.

Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders

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

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat inklusive värdeförändringar plus finansiella intäkter, dividerat med finansiella kostnader.

Justerad Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar plus finansiella intäkter justerat för engångsintäkter, dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

Uthyrningsbar boyta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Vinst per stamaktie

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

Förvaltningsöverskott

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 25 augusti 2016

Prime Living AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

Prime Living AB (publ)

Jan-Erik Karström

Ordförande

Michael Persson

Styrelseledamot

Lars Vardheim

Styrelseledamot

Jan Severa

Verkställande direktör

Ola Wengberg

Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jan Severa, VD, +46 708 458 133

jan.severa@primeliving.se

Om Prime Living AB (publ)

Mer information finns på <http://www.primeliving.se>

Kalendarium

24 november 2016

Delårsrapport kvartal 3 2016

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2016/2017

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

<u>Avstämningsdag för utdelning</u>	<u>Belopp</u>
2016-10-08	2,12 kr
2017-01-10	2,13 kr
2017-04-10	2,12 kr

Adresser

Certified Adviser

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

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Ulf Hartell Borgstrand