



Delårsrapport 2017-01-01 – 2017-03-31



Delårsresultat

	jan-mar 2017	jan-mar 2016
Hyresintäkterna	12 233 TSEK	7 777 TSEK
Driftsresultat	8 479 TSEK	5 765 TSEK
Värdoförändring på fastigheter	88 614 TSEK	8 911 TSEK
Rörelseresultat	90 061 TSEK	9 381 TSEK
Periodens resultat före skatt	80 272 TSEK	7 835 TSEK
Periodens resultat efter skatt	60 440 TSEK	5 632 TSEK

VD har ordet

Den andra maj 2017 tillträdde jag, Ingvor Sundbom, som ny VD och koncernchef för Prime Living och det känns spännande att ha fått styrelsens förtroende att ta över rollen efter Jan Severa.

Under mina första två veckor har mycket tid ägnats åt att öka min kunskap kring koncernen, våra projekt och fastigheter samt medarbetare. Det är med stolthet jag konstaterat att det inom bolaget finns ett brett kunnande inom segmentet studentbostäder, ett stort engagemang och en spännande projektportfölj. Nu ser jag fram emot att få addera min erfarenhet, leda och utveckla detta pionjärskapande och spännande bolag vidare till nästa nivå tillsammans med styrelsen och medarbetare.



Första kvartalet levererade en ökad omsättning och förbättrat resultat

Omsättningen för perioden steg med 57 procent och rörelseresultatet ökade till 90,1 mkr jämfört med 9,4 mkr första kvartalet 2016. Avkastningen på eget kapital uppgick till 28 procent. I slutet av perioden uppgick kassan till 92,9 mkr medan det egna kapitalet uppgick till 755,4 mkr, en ökning med närmare 9 procent jämfört med föregående period. Vår soliditet är fortsatt god och uppgick vid periodens slut till 40 procent och finansieringsportföljen är stabil.

Under det första kvartalet 2017 har Prime Living genom det helägda dotterbolaget TP9 Oxie AB även erhållit sitt första investeringsstöd för byggnader på fastigheten Träpanelen 1 i Malmö, vilket har varit en förutsättning för att kunna genomföra projektet.

Status i våra pågående samt avslutade projekt under perioden

Vi har med framgång färdigställt samtliga lägenheter i Oxie, Malmö med en kvalitet som väl överträffar tidigare projekt. Driftsättning av en större pelletsanläggning har utförts med gott resultat och i kombination med installation av solpaneler på tak optimerar vi vår energiförbrukning, vilket även bidrar till vår miljöansatsning i bolaget.

I vårt projekt i Spånga pågår verksamheten just nu med full produktion. I skrivande stund färdigställs grunden för den första etappen som beräknas vara inflyttningsklar för studenter under kvartal tre i år.

Initierar arbetet med ny organisationsstruktur och tydligare ansvarsområden

Verksamheten står nu inför en mycket spännande utvecklingsfas i både Sverige och internationellt, varmed bolaget påbörjat processen med att bilda en ny organisationsstruktur med tydligare ansvarsområden. Som ett första led i detta arbete har bolaget inlett processen med att rekrytera en CFO, som kommer inneha en nyckelroll i koncernens utveckling och tillväxtplaner samt med att ta bolagets aktie från First North Premier till Nasdaq Stockholms huvudlista.

För att stärka förvaltningsorganisationen har Kim Yrttimaa anställts och tillträdde sin roll som ny fastighetschef i bolaget under mars, med uppdraget att skapa en effektiv och kundorienterad förvaltning i Sverige och internationellt.

Steg mot fortsatt expansion och tillväxt

Under första kvartalet expanderade vi även internationellt genom etablering av ett nystartat dotterbolag på Irland, Prime Living Ireland ltd, tillsammans med Cara Cove Holding AB. Ett första markförvärv genomfördes i Letterkenny i grevskapet Donegal, där vi avser att uppföra cirka 136 stycken studentrum med inflyttning under slutet av 2017. Vår ambition är sedan att gå vidare i en bredare satsning på byggnation av studentbostäder på Irland och Storbritannien, där behovet av studentbostäder är mycket stort.

I ett ytterligare led för att skapa förutsättningar att växa och möjliggöra nya förvärv och investeringar har Prime Living emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 400 MSEK under april. Investerarintresset för obligationslånet var stort och det var glädjande att notera att vi har fått förtroendet från så många svenska och internationella institutionella investerare.

Om vi blickar framåt är vår ambition att växa vidare med en fortsatt god lönsamhet och med stabila kassaflöden såväl i Sverige som internationellt. Under kommande halvår inleder vi därmed även arbetet med att systematisera och effektivisera affärsdrivande processer i bolaget för att stödja kommande tillväxtplaner och listbyte. 2017 kommer bli ett spännande år med intensivt arbete för att ta Prime Living till nästa nivå!

Stockholm 16 maj 2017

Ingvor Sundbom

VD Prime Living AB (publ)

Prime Living i korthet

Nyckeltal

	17-03-31	16-03-31	16-12-31
Eget kapital per antalet stamaktier (SEK)	51,19	43,04	47,10
Eget kapital per totala antalet aktier (SEK) ¹⁾	42,38	33,47	38,29
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders	28%	34%	16%
Räntetäckningsgrad (ggr)	11,32	5,92	9,89
Justerad räntetäckningsgrad (ggr)	0,07	0,30	0,28
Intjäningsförmåga (proforma 12-månader) ²⁾ (MSEK)	65,3		
Driftnetto (proforma 12-månader) ²⁾ (MSEK)	52,6		
Soliditet	40%	45%	39%
Antal lägenheter	1 096	632	840
Uthyrningsbar boyta (kvm)	26 788	15 236	20 772
Uthyrningsgrad	96%	100%	96%
Vinst per stamaktie (SEK)	4,10	0,41	6,88
Förvaltningsöverskott	69%	74%	77%
Antal anställda	17	11	16
Antal heltidstjänster	16,8	9,3	3,5

1) Med avdrag för preferensaktiekapital på 130MSEK

2) Intjäningsförmåga och driftsnettot avser förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är att betrakta som en proforma och innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta-, ränte- eller derivatförändringar.

Publicering från och med kvartal 1 2017

Avkastning på projektinvestering

	Marknads-/ Förhandsvärde	Anskaffningsvärde 1)	Övervärde	Avkastning
Färdigställda projekt	868 000	571 251	296 749	52%
Pågående projekt	1 740 000	1 037 716	702 284	68%
Totalt	2 608 000	1 608 967	999 033	

- Marknads-/förhandsvärdering genomförd av extern värderare (Newsec/Baltazar)
- Nedlagda kostnader för Färdigställda samt Beräknade för Pågående projekt
- Övervärde: Nettot av Marknads-/förhandsvärde och Anskaffningsvärde

Befintliga lägenheter och byggrätter

Per den 2017-03-31

Sverige

Befintliga lägenheter	Antal
Karlstad	140
Lund	200
Malmö	548
Göteborg	208
Deltotal	1 096

Pågående byggrätter	Antal
Stockholm Spånga	1 142
Göteborg Herkulesgatan	410
Deltotal	1 552

Byggrätter på egen mark	Antal
Sollentuna Sjöberg	148
Deltotal	148

Kommande byggrätter	Antal
Täby Roslags-Näsby	162
Sollentuna Sjöberg	75
Deltotal	237

Totalt antal byggrätter	1 937
--------------------------------	--------------

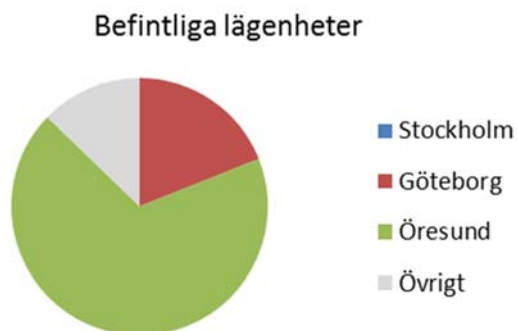
Totalt antal lägenheter+byggrätter	3 033
-------------------------------------------	--------------

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.

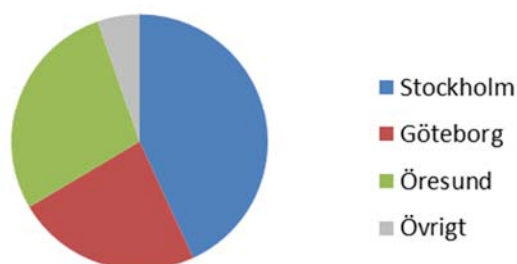
Irland

Kommande byggrätter	Antal
Letterkenny	136
Totalt	136

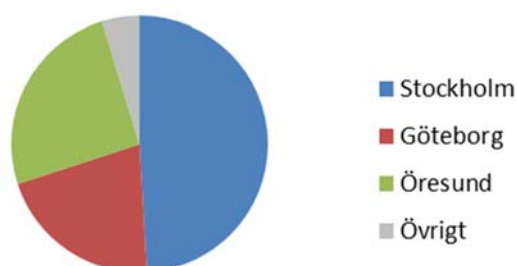
Geografisk fördelning för Sverige



Befintliga och pågående byggrätter



Totalt lägenheter och byggrätter



Delårsrapport 2017-01-01 -- 2017-03-31

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

Perioden januari-mars 2017

Koncernens intäkter under perioden januari-mars uppgick till 12 233 (7 777) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 90 061 (9 381) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 88 614 (8 911) TSEK och resultatet före skatt blev 80 272 (7 835) TSEK.

Händelser under perioden

januari – mars

- Prime Living AB etablerar ett nystartat dotterbolag på Irland, Prime Living Ireland Ltd, tillsammans med Cara Cove Holding AB. Prime Living AB äger 60 procent av bolaget.
- Prime Living Ireland Ltd första förvärv är en tomt om ca 1700 kvm i Letterkenny i grevskapet Donegal. Här planeras att bygga ca 136 rum för studenter.
- Ingvor Sundbom ny VD och koncernchef
- Kim Yrttimaa ny fastighetschef
- Prime Living erhåller investeringsstöd för anordnande av bostäder för studerande. Prime Living har genom det helägda dotterbolaget TP9 Oxie AB erhållit sitt första investeringsstöd för byggnader på fastigheten Träpanelen 1 i Malmö. Det totala stödbeloppet uppgår till 81 620 000 kronor.
- Brand med mindre materiella skador vid Prime Livings bostadsområde i Oxie. En brand utbröt i april på Prime Livings fastighet i Oxie i Malmö.

Inga personskador har uppstått och de materiella skadorna är begränsade. En utredning pågår varefter det blir ett försäkringsärende då byggnationen är fullt försäkrad. Färdigställande och övrig byggnation fortskrider utan avbrott.

Efter periodens utgång

- Prime Living har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 400 MSEK i en emission riktad till svenska och internationella institutionella investerare. Obligationslånet löper till oktober 2020 med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 7,00 procentenheter. Investerarintresset för obligationslånet var stort och totalt deltog över 40 investerare i emissionen.
- Prime Living inleder rekrytering av en CFO inför den planerade flytten från First North Premier till Nasdaqs huvudlista.
- Prime Living AB:s vVD Ola Wengberg lämnar sin tjänst 2017-05-30 och föreslås kvarstå i styrelsen som arbetande ledamot.

Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 755 392 (584 618) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 15 034 (-22 871) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -61 325 (-51 006) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till 0 (-4 208) TSEK. Likvida medel uppgick till 92 883 (32 880) TSEK. Nettoskulden uppgick till 788 146 (536 289) TSEK

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgrad

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

(TSEK)	Lånebelopp	Andel
Förfallotidpunkt		
2017	312 783	36%
2018	49 172	5%
2019 eller senare	519 074	59%
Totalt	881 029	100%

(TSEK)	Värde	Lån	Belåningsgrad
Färdigställda fastigheter	886 000	561 435	65%
Övriga fastigheter	798 666	318 661	40%
Totalt koncernen	1 684 666	880 096	53%

Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 31 mars 2017 uppgick till 1 685 (1 215) TSEK. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB och Baltazar 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)	2017	2016	2016
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Förvaltningsfastigheter			
Ingående redovisat värde	1 534 645	1 155 413	1 155 413
Förvärv och nybyggnation	61 407	51 007	236 095
Orealiserad värdeförändring	88 614	8 911	143 137
	1 684 666	1 215 331	1 534 645

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 31 mars 2017 till 4,35% (5,00). Av räntebärande skulder på 881 029 (566 927) TSEK löper 346 449 (375 496) TSEK med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Living har till största del bostadshyresgäster (studenter). I Lund hyr Lunds universitet samtliga 200 lägenheter och i Beryll, Göteborg, har Chalmers tekniska högskola tecknat ett hyresavtal för 86 av de 208 lägenheterna. 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 22,8% (35,6%) 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 84 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 83 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 886 MSEK.

Aktien och ägarna

Per den 31 mars 2017 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 16 055 975, varav 14 755 875 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.

Prime Living har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

Aktieägare

Vid periodens slut var stängningskursen för stamaktien 122,00 SEK, och för preferensaktien av serie B 114,00 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 1 800 MSEK.

Nedan visas aktieägare med mer än en procent av antingen röster eller kapital per den s2017-03-31.

Ägare	Not	Antal aktier			Andel	
		Stamaktier	Pref B	Pref C	Kapital	Röster
Amun Holding AB	1)	3 498 000		80	21.8%	23.6%
Avanza Pension		771 585	224 522		6.2%	5.3%
Scan Scaff AB	2)	935 323		14	5.8%	6.3%
Burman Invest Aktiebolag		880 200	11 000	3	5.6%	5.9%
UMR Invest		738 729			4.6%	5.0%
SEB Fonder inkl. Lux		580 000			3.6%	3.9%
Alcur		557 144			3.5%	3.7%
Nordnet Pensionsförsäkring		474 366	65 110		3.4%	3.2%
JRS Asset Management AB		397 875	40 039		2.7%	2.7%
Advisor Fonder		431 817			2.7%	2.9%
Humle Fonder		363 777			2.3%	2.4%
Fredrik Österberg		291 497			1.8%	2.0%
Swedbank Försäkring		239 385	5 300		1.5%	1.6%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.3%	1.4%
Cliens Fonder		200 813			1.3%	1.3%
Östersjöstiftelsen		100 000	100 000		1.2%	0.7%
Alotir AB		172 448		1	1.1%	1.2%
Nordea Liv & Pension		162 509	2 000		1.0%	1.1%
Övriga		3 740 347	852 029	1	28.6%	25.7%
Summa		14 755 875	1 300 000	100	100.0%	100.0%

Noter:

- 1) Jan Severa 56% 1 958 925
Ola Wengberg 44% 1 539 155

Verksamhet i moderbolaget

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 0 (833) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till – 31 939 (65 071) TSEK.

Övrigt

Organisation och medarbetare

Per den 2017-03-31 har Bolaget 17 personer anställda, varav 6 kvinnor, motsvarande 16,8 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 391 TSEK för perioden., Av detta utgör styrelsearvode till Jan-Erik Karström, via bolag LiViKa AB, med 76,5 TSEK och till Lars Vardheim via bolag AB Lejonstaden med 76,5 TSEK. Resterande 238 TSEK avser konsultarvode till Lars Vardheim via bolag.

Detta är Prime Living

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

Vision

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

Affärsidé och strategi

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

Prime Living Sverige

Prime Livings befintliga bestånd och planerad nybyggnation är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad. 1 096 lägenheter har uppförts och cirka 1 900 byggrätter är i pågående och planerad produktion. Då är ej utvecklingen på Göteborg/Gitarrgatan inräknad då antalet lägenheter ej är fastställt.

Den fortsatta utvecklingen i Sverige fokuseras till Stockholm- och Göteborgs-områdena. Prime Living har förvärvat mark i Sollentuna/Sjöberg och Göteborg/Gitarrgatan samt fått en markanvisning i Täby/Roslags-Näsby. Gemensamt för dessa är att de har mycket goda kommunikationer till lärosätena.

Prime Living Ireland

Prime Living AB etablerade i januari 2017 ett dotterbolag på Irland, Prime Living Ireland Ltd, tillsammans med Cara Cove Holding AB. Prime Living AB kommer att äga 60 procent av bolaget.

Detta är ett första steg i en bredare satsning som på byggnation av studentbostäder på Irland och UK. Det första förvärvet är en tomt om ca 1 700 kvm i Letterkenny i grevskapet Donegal. Här planeras att bygga ca 136 rum för studenter. Målsättningen är att genomföra projektet under 2017 och att gå vidare med nya investeringar i bl.a. Dublin.



Marknad

Sverige

Prime Livings marknad skapas av det boende- och servicebehov som studenter och ungdomar. I Sverige råder en generell bostadsbrist, vilket tenderar att göra det särskilt svårt för studenter att hitta ett boende

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 de senaste åren har produktionen av studentbostäder ökat markant, enligt statistik från SCB, men inte i Prime Livings prioriterade marknader där nivån fortfarande är låg. Enligt SCB finns det 2015 ca

90 507 studentbostäder i Sverige. Det kan jämföras med att antalet registrerade studenter på högskolor och universitet under läsåret 2014/2015, enligt SCB, uppgick till drygt 400 000. 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 infört investeringsstöd som skulle innebära ett stöd till cirka 15 000 lägenheter per år.

Prime Livings befintliga bestånd och nybyggnation är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen och Karlstad, där efterfrågan på studentbostäder är stor. I Prime Living senaste projekt i Göteborg/Beryllgatan har intresset varit mycket stort och är fullt uthyrt.

Irland

Den irländska studentbostadsmarknaden liknar den svenska såtillvida att det finns ett stort underskott av såväl studentbostäder som vanliga bostäder i de stora studentorterna. Det totala antalet studieplatser förväntas öka från 168 000 till 193 000 mellan 2014 och 2024. I en rapport från 2014 av Irlands Higher Education Authority (HEA) förutses en brist på ca 25 000 enheter fram till 2024.

De viktigaste utbildningsorterna är Dublin, Cork, Limerick och Galway, där Dublin har ca 70 000 fulltidsstudenter och de övriga mellan 20 000 och 25 000.

Antal studenter och behov av studentbostäder i de fyra största marknaderna 2016

	Studenter	Enheter	Behov	Brist
Dublin	71 000	12 400	27 200	14 800
Cork	25 000	4 600	8 100	3 500
Limerick	21 000	7 000	7 600	600
Galway	20 000	3 400	6 500	3 100

Källa: IRISH STUDENT ACCOMMODATION REPORT, Cushman&Wakefield 2017

Byggandet av studentbostäder uppmuntras med ett förenklat regelverk, framför allt tillgänglighet, och att produktionen är momsbefriad. En vanlig boendeform är lägenheter om 3–8 sovrum där studenterna har eget badrum men delar kök och gemensamhetsytor, där sovrummet skall vara minst 12m² och gemensamhetsytorna minst 4m² per sovrum enligt regelverket.



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.



Malmö Träpanelen 1

På fastigheten Träpanelen 1 har uppförts 336 lägenheter i direkt anslutning till fastigheterna Träpanelen 6 och 8. På området finns därmed 548 lägenheter.

Pågående projekt

Göteborg – Ramberget

Prime Living arrenderar mark av Göteborgs kommun vid Ramberget på Hisingen, i syfte att uppföra 410 studentlägenheter och har tecknat en avsiktsförklaring med Göteborgs Kommun avseende förhyrning av lägenheterna.

Lagakraft-vunnet bygglov finns för 40 lägenheter som kommer att uppföras med inflyttning under 2017.



Prime Living har tidigare erhållit bygglov för ytterligare 370 lägenheter som överklagats och väntar på ytterligare prövningar. Regeringen har dock nu infört ett tillägg i PBL som gör det lättare att bygga tillfälliga bostäder, vilket från 1 maj 2017 innebär att tidsbegränsade bygglov ska få ges för sammanlagt 15 år om platsen kan återställas och inte av om behovet av åtgärden är tillfälligt. Förslaget kommer även gälla retroaktivt. Detta kommer att öppna upp för en snabbare process för Prime Living att slutföra projektet om totalt 410 lägenheter.

Stockholm – Projekt Spånga

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

Etapp 1 om knappt 300 lägenheter är i full byggnation med färdigställande till hösten 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 studentlägenheter byggas. Efter detaljplaneändring, planeras ytterligare 75 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 2020.



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.

Irland / Letterkenny

I Letterkenny planeras ca 136 rum för studenter i närheten av Letterkenny Institute of Technology.



Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2017	2016	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Hysesintäkter	12 233	7 777	36 388
Fastighetskostnader	-3 754	-2 013	-8 463
Driftsresultat	8 479	5 765	27 925
Övriga externa kostnader	-3 807	-2 967	-13 991
Personalkostnader	-2 732	-1 950	-9 016
Avskrivningar	-493	-378	-792
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	88 614	8 911	143 137
Rörelseresultat	90 061	9 381	147 262
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar	0	0	-2 273
Finansiella intäkter	0	47	116
Finansiella kostnader	-9 789	-1 593	-14 896
Resultat före skatt	80 272	7 835	130 209
Uppskjuten skatt	-19 832	-2 203	-28 704
Resultat efter skatt	60 440	5 632	101 505
Summa totalresultat	60 440	5 632	101 505

Årets totalresultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	60 440	5 632	101 505
Summa årets resultat	60 440	5 632	101 505

Resultat per aktie och aktiedata:	2017	2016	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Resultat per aktie vid periodens utgång	3.76	0.38	6.32
Resultat per aktie efter full utspädning optioner	3.76	0.35	6.32
Totalt antal utestående aktier vid periodens början	14 881 915	11 538 100	14 920 465
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	15 096 113	13 380 641	14 944 072
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång	16 055 975	14 881 915	16 055 975
Totalt antal utestående optioner vid periodens utgång	0	1 194 060	0
Totalt antal utestående aktier efter teckning av samtliga optioner	16 055 975	16 055 975	16 055 975
Eget kapital per aktie vid periodens utgång	47.05	39.28	47.05
Föreslagen utdelning per stamaktie	Ingen	Ingen	Ingen

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	17-03-31	16-03-31	16-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10 762	0	11 047
Förvaltningsfastigheter	1 684 666	1 215 331	1 534 645
Rörelsefastigheter	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	6 716	2 348	7 006
Finansiella anläggningstillgångar	4 508	5 000	4 508
Summa anläggningstillgångar	1 706 652	1 222 679	1 557 206
Omsättningstillgångar	95 244	49 021	80 958
Likvida medel	92 883	32 880	125 843
Summa omsättningstillgångar	188 127	81 901	206 801
SUMMA TILLGÅNGAR	1 894 779	1 304 580	1 764 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	803	744	803
Övrigt tillskjutet kapital	313 299	282 271	313 299
Balanserat resultat inklusive årets resultat	441 291	301 602	380 851
Eget kapital	755 392	584 618	694 952
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	178 313	426 049	180 966
Obligationslån	489 933	140 000	387 920
Övriga skulder	18 500	18 500	18 500
Uppskjutna skatteskulder	136 123	85 853	116 287
Summa långfristiga skulder	822 870	670 402	703 672
Kortfristiga räntebärande skulder			
Övriga kortfristiga skulder	212 783	3 120	296 044
Summa kortfristiga skulder	103 733	46 440	69 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 894 779	1 304 579	1 764 007
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	17-03-31	16-03-31	16-12-31
	807 369	692 271	672 678
Borgensförbindelser	941 781	387 400	945 221

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744 096	282 922 738	295 970 490	579 637 324
Omräkning av ingående balans			-5 575 013	-5 575 013
Justerad IB	744 096	282 922 738	290 395 477	574 062 311
Årets resultat			101 505 091	101 505 091
Summa totalresultat			101 505 091	101 505 091
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	58 703	31 640 917		31 699 620
Emissionskostnader		-1 264 863		-1 264 863
Utdelning			-11 050 000	-11 050 000
Summa transaktioner med aktieägare	58 703	30 376 054	-11 050 000	19 384 757
Utgående eget kapital per 2016-12-31	802 799	313 298 792	380 850 568	694 952 159
				0
Ingående eget kapital per 2017-01-01	802 799	313 298 792	380 850 568	694 952 159
Årets resultat			60 440 284	60 440 284
Summa totalresultat			60 440 284	60 440 284
Transaktioner med aktieägare:				
Summa transaktioner med aktieägare				
Utgående eget kapital per 2017-03-31	802 799	313 298 792	441 290 852	755 392 443

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2017	2016	2016
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Resultat efter finansiella poster	80 277	7 835	130 209
- Avskrivningar och nedskrivningar	493	378	5 792
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-88 614	-8 911	-143 137
	-7 844	-698	-7 136
Betald inkomstskatt	828	-111	828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 016	-809	-6 308
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-14 286	1 256	-26 749
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	36 337	-23 318	-6 935
Summa förändring i rörelsekapitalet	22 050	-22 062	-33 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 034	-22 871	-39 992
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel	0	0	-11 047
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 325	-51 006	-241 166
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	300	300
Minskning (+) / ökning (-) av uppskjuten skattefordran	0	0	-4 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 325	-50 706	-256 421
Nyemission, efter emissionskostnader	0	-652	30 435
Upptagna lån	16 100	30 711	466 472
Amortering lån	0	0	-140 000
Utbetald utdelning	-2 769	0	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 331	30 059	345 857
PERIODENS KASSAFLÖDE	-32 960	-43 518	49 444
Likvida medel vid periodens början	125 843	76 397	76 399
Likvida medel vid periodens slut	92 883	32 879	125 843

Segmentsrapportering

Januari - mars 2017

TSEK

Hysesintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	237	5 519	4 785	1 692	12 233
Fastighetskostnader	-243	-1 891	-1 189	-431	-3 754
Driftsresultat	-6	3 628	3 596	1 261	8 479

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	618 677	617 000	354 989	94 000	1 684 666
----------------------------------------	---------	---------	---------	--------	-----------

Januari - mars 2016

TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	427	5 600	0	1 750	7 777
Fastighetskostnader	-158	-1 450	0	-405	-2 013
Driftsresultat	269	4 150	0	1 345	5 764

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	464 141	381 284	278 906	91 000	1 215 331
----------------------------------------	---------	---------	---------	--------	-----------

Skillnaden mellan driftsresultat 8 479 (5 765) TSEK och resultat före skatt 80 272 (7 835) TSEK består av övriga externa kostnader och personalkostnader -6 539 (-4 917) TSEK, avskrivning -493 (-378) TSEK, finansnetto -9 789 (- 593) TSEK och värdeförändring 88 614 (8 911) TSEK.

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. 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	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Rörelsens intäkter mm			
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 633	-3 072	-11 842
Personalkostnader	-2 734	-1 950	-7 801
Avskrivningar	-297	-11	-425
Rörelseresultat	-8 677	-5 033	-20 068
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	0	0	-8 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 485	4 486	21 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 813	-3 590	-24 722
Resultat efter finansiella poster	-9 991	-4 137	-31 939
Bokslutsdispositioner	0	0	6 959
Skatt på årets resultat	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-9 991	-4 137	-24 980

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	17-03-31	16-03-31	16-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	10 762	0	11 047
Materiella anläggningstillgångar	122	165	132
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	386 913	348 011	384 327
Kortfristiga fordringar	437 458	264 797	420 659
Kassa och bank	54 653	3 079	83 938
SUMMA TILLGÅNGAR	889 918	616 063	900 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	349 746	360 543	359 737
Långfristiga skulder	408 433	158 500	406 420
Kortfristiga skulder	131 739	97 020	133 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	889 918	616 063	900 114
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	460 000	140 000	460 000
Borgensförbindelser	474 686	389 040	477 401

Moderbolagets förändring av eget kapital (TSEK)

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2016	744	282 923	81 665	365 332
Årets resultat			-24 979	-24 979
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	59	31 641	0	31 700
Emissionskostnader		-1 265		-1 265
Utdelning	0	0	-11 050	-11 050
Utgående eget kapital per 31 december 2016	803	313 299	45 636	359 738
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2017	803	313 299	45 636	359 738
Periodens resultat			-9 991	-9 991
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission			0	0
Emissionskostnader				0
Utdelning	0	0		0
Utgående eget kapital per 31 mars 2017	803	313 299	35 645	349 746

Moderbolagets kassaflöde

	2016-01-01 2016-12-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
(TSEK)			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-9 991	-4 137	-31 939
- Avskrivningar och nedskrivningar	297	11	5 425
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
	-9 694	-4 126	-26 514
Kapitaliserad ränta		-4 472	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0	
före förändringar av rörelsekapital	-9 694	-8 598	-26 514
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-16 800	11 332	-41 801
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	3 987	-14 557	-64 000
Summa förändring i rörelsekapitalet	-12 813	-3 225	-105 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 507	-11 823	-132 315
		0	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-100
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	0	0	-11 428
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-2 995	300	-155 076
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar	0	0	300
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 995	300	-166 304
		0	
Finansieringsverksamheten		0	
Upptagna lån	0	0	487 920
Amortering lån	0		-140 000
Emissionskostnad	-2 013	-652	
Nyemission, efter emissionskostnader	0	0	30 433
Utbetald utdelning	-2 769	0	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 782	-652	367 303
		0	
Årets kassaflöde	-30 284	-12 175	68 684
Likvida medel vid årets början	83 938	15 254	15 254
Likvida medel vid årets slut	53 654	3 079	83 938

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 16 maj 2017

Prime Living AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

Prime Living AB (publ)

Jan-Erik Karström

Ordförande

Michael Persson

Styrelseledamot

Lars Vardheim

Styrelseledamot

Jan Severa

Styrelseledamot

Ola Wengberg

Styrelseledamot

Ingvor Sundbom

Verkställande direktör

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Ingvor Sundbom, VD, +46 707 88 66 50

Ingvor.sundbom@primeliving.se

Om Prime Living AB (publ)

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

Kalendarium

2017-05-16	Årsstämma
2017-08-23	Delårsrapport Q2, 2017-01 -- 06
2017-11-15	Delårsrapport Q3, 2017-01 -- 09

Utbetalningsdagar för preferensaktier 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>
2017-07-10	2,13 kr
2017-10-10	2,12 kr
2018-01-10	2,13 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