



DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2018

Q2

Prime Living är ett modernt och kreativt bolag som uppför och förvaltar studentbostäder i egen regi. Vårt banbrytande produktionssätt ger låga byggkostnader och en effektiv förvaltning.



Vi är specialiserade på att utnyttja de fördelar som prefabricering av bostäder i fabrik innebär och har tagit fram metoder för montering och anslutningar på byggplatsen som kortar byggtider och minimerar fel i produktionen. Prime Livings projektportfölj omfattar projekt i universitetsstäder i Sverige och på Irland och bolaget har studentbostäder under egen förvaltning i Göteborg, Karlstad, Lund, Malmö och Stockholm.

Delårsrapport januari - juni 2018

Perioden januari - juni 2018

- Koncernens intäkter uppgick till 27,5 MSEK (23,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 45,8 MSEK (133,2).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 107,1 MSEK (131,4).
- Resultatet före skatt blev 23,7 MSEK (107,5).
- Vinsten per stamaktie var 1,09 SEK (5,27).

Händelser under perioden

Prime Living Campus Stockholm godkändes av Nasdaq som emittent av räntebärande instrument på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List. Första handelsdag för obligationslånet på 100 MSEK var den 14 maj 2018.

Prime Living meddelade att dotterbolaget Prime Living Entreprenad ABs projektkostnader i projektet Ferdinand Spånga väntas överskridas med 13-20 MSEK av en entreprenad om totalt cirka 200 MSEK.

Prime Living Entreprenad har blivit stämde av tidigare totalentreprenör på i första hand cirka 24 MSEK och i andra hand cirka 21 MSEK. Prime Living kommer sammanställa uppkomna merkostnader och lämna in totalentreprenadsrelaterade motkrav.

Domen i Mark- och Miljödomstolen om tidsbegränsat bygglov på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt som har beviljat prövningstillstånd.

Årsmötet beslutade om utdelning om 8,50 SEK per preferensaktie serie B att utbetalas kvartalsvis. Vidare beslutades om återbetalning och indragande av samtliga preferensaktier av serie C, samt därefter fondemission om motsvarande belopp varefter aktiekapitalet uppgick till 802 798,75 SEK.



Kvartalet april - juni 2018

- Koncernens intäkter uppgick till 13,4 MSEK (11,3).
- Rörelseresultatet uppgick till 32,6 MSEK (43,1).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 86,2 MSEK (42,8).
- Resultatet före skatt blev 21,7 MSEK (27,3).
- Vinsten per stamaktie var 1,06 SEK (1,17).

Händelser efter periodens utgång

Efter perioden upptog Prime Living Sandyford Ltd, kontrollerat av Prime Living AB (publ) till 70% genom dotterbolag, ett icke noterat lån på cirka 5,4 miljoner euro med en rörlig ränta på 7 procent per år.

Prime Living har inte lyckats hålla kostnader och tidplaner i Spångaprojektet etapp 1, dels beroende på brister hos underleverantörer som tidigare beskrivits, men också i vår egen styrning och kontroll. Totalt väntas nu kostnaderna överstiga budget med cirka 58 MSEK vilket motsvara en ökning om cirka 23 procent jämfört med den initialt bedömda produktionskostnaden. Styrelsen ser mycket allvarligt på bristerna och vidtar åtgärder för att förbättra styrning och kontroll i den fortsatta produktionen av studentlägenheter i Spånga. Bedömningen är trots allt att affärsmodell och strategi är rätt men att kompetens och kvalitet måste höjas hos oss själva och våra samarbetspartners.

En restriktivare hållning från kreditgivarna avseende bostadsrättsutvecklare påverkar även Prime Living som hyresrättsutvecklare. Bolaget har en oförändrad soliditet och stabila fastighetsvärden men behöver skapa ytterligare likviditetsbuffert. Bolaget vidtar därför åtgärder för att förbättra situationen och säkerställa tillräckliga kreditramar för den fortsatta utvecklingen av bolaget. Det tillsammans med en översyn av kostnader generellt ska säkerställa att vi genererar ett positivt kassaflöde i förvaltningen och ha produktionen av nya lägenheter fullt finansierade innan vi tar några utgifter.

Hans Sandén, med lång erfarenhet av ledande positioner på olika teknik- och fastighetsbolag, tar över rollen som inhyrd VD och koncernchef för Prime Living. Nuvarande VD, Jan Severa, som haft ett tidsbestämt uppdrag, lämnar över posten till Sandén per den 31 augusti.

Nyckeltal	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital, SEK	45,5	40,8	45,5	40,8	45,1
Eget kapital per stamaktie, SEK	54,3	49,6	54,3	49,6	54,0
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader, %	10	17	10	17	19
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	1,1	2,0 ¹⁾	1,1	2,1 ¹⁾	1,3
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader), MSEK	73,8	65,3	73,8	65,3	66,6
Driftnetto (proforma 12 månader), MSEK	59,6	52,6	59,6	52,6	53,9
Soliditet, %	32	32	32	32	34
EPRA NAV	66,8	59,5	66,8	59,5	64,7
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 178	1 096	1 096
Uthyrningsbar boyta	29 335	26 788	29 335	26 788	26 788
Uthyrningsgrad, %	76	66	76	66	91
Vinst per stamaktie, SEK	1,1	5,3	1,1	1,2	9,6
Överskottsgrad, %	74	72	82	75	72
Justerad överskottsgrad, %	78	76	84	80	76
Antal anställda vid periodens utgång	27	19	27	19	22,0
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	21,0	18,8	21,0	18,8	21,8

¹⁾ Exklusive fastigheten Träpanelen 1, 336 lägenheter, vilka färdigställdes i perioden.





VD har ordet

Prime Living utvecklar och äger Studentbostäder med fokus på en långsiktigt hållbar förvaltning. Vi har nu tagit i bruk vår andra pelletsanläggningen i Spånga/Stockholm i syfte att sänka energikostnader och minska miljöpåverkan. Den första anläggningen i Malmö är nu inkörd över ett år och fungerar bra ihop med solceller som finns placerade på byggnadernas tak. Den här konsekventa satsningen på kvalitet och miljövänligt byggande skapar värden för både bolaget och samhället.



Våra kärnmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö, Dublin lider av samma underskott av bostäder som tidigare och behöver kraftiga tillskott av anpassat boende till studenter. Det har lett till höjda hyresnivåer där vi är väl positionerade och förberedda för att producera nya lägenheter till hyror som ger oss en bra lönsamhet. De nya investeringsbidrag som finns att tillgå för studentbostäder kan medföra bättre förutsättningar för byggnation. Vi har ansökt om dessa bidrag för projektet i Spånga/Stockholm vilket kan komma att sänka våra finansiella risker.

Byggnationen har under perioden fokuserats till vårt projekt i Spånga/Stockholm. Den första etappen har inneburit stora tekniska utmaningar då vi implementerat en kombination av moduler och traditionell betongkonstruktion. De erfarenheter som vi fått kan vi nu återanvända i kommande etapper. Vi har också förändrat upphandlingsrutiner och infört BIM (Building Information Modell) för att tydliggöra de krav och processer vi ställer på underleverantörer. Byggkonjunkturen svalnar nu och det ger bättre förutsättningar att handla upp entreprenader till rätt pris och rätt kvalitet.

I februari i år lämnar totalentreprenören projektet utan förvarning. Prime Living Entreprenad får då hantera kontrakterade underentreprenörer där många av dessa inte fått betalt av totalentreprenören för utförda arbeten eller levererat material. De brister som denna leverantörsituation förorsakat har lett till högre byggkostnader för projekt Ferdinand och förseningar. De tvister som detta lämnat efter sig processas i domstol och krav kommer att riktas mot flera leverantörer för felaktigt och undermåligt utförda arbeten. De högre byggkostnaderna kompenseras av högre hyror och därmed bättre driftsnetton.

Vi har nu förstärkt projektorganisationen och kontrakterat Nimbus Bygg & Projektledning AB som tillsammans med övriga nyckelpersoner inom Prime Living, kommer driva projekt Ferdinand vidare.

Hysesintäkterna fortsätter stadigt att stiga i takt med att lägenheter i Malmö och Stockholm färdigställs och hyrs ut. Detta kvartal ökade hyresintäkterna med 2,1 miljoner kronor jämfört med föregående år. På halvåret var ökningen över 4 miljoner kronor.

Efterfrågan på våra lägenheter är fortsatt mycket god med en uthyrningsgrad om 76 procent den 30/6, där en stor del är omflyttningsvakanser. Vi har som målsättning att nå över 90 procent i 2018-Q3. Vi räknar även med att kunna höja hyresgraden ytterligare när stabiliseringsperioden i Malmö löper ut under innevarande år. Vi ser samtidigt en fortsatt god värdeutveckling i vårt fastighetsbestånd, som i kvartalet ökade med 86 miljoner kronor. Detta visar att vi fortsätter att skapa betydande värden genom att expandera och utveckla verksamheten.

Till sist, mitt uppdrag som VD och koncernchef har varit tidsbegränsat från återinträdet hösten 2017 fram till den 30e augusti 2018. Nu lämnar jag med varm hand över till Hans Sandén och fortsätter min roll som styrelseledamot i Prime Living-koncernen. Jag kommer naturligtvis stötta Hans med de erfarenheter och kunskaper jag kan bidra med för att ytterligare utveckla Prime Living.

Stockholm i augusti 2018

Jan Severa
VD och koncernchef

Kommentarer till perioden januari - juni 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 27,5 MSEK (23,5), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda fastigheter. Hyresintäkterna har ökat med 4,0 MSEK och är direkt hänförliga till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Malmö och Stockholm.

RÖRELSEKOSTNADER

Under perioden har extraordinära produktionskostnader om totalt 57,7 MSEK belastat resultatet. Prime Living Entreprenad AB, dotterbolag till Prime Living AB, har i samband med byggnation fått fördyrade kostnader för färdigställandet av projekt Ferdinand Spånga, etapp 1.

Fastighetskostnaderna uppgick till 7,1 MSEK (6,6), en ökning med 0,5 MSEK. Ökningen hänför sig till driftskostnader för färdigställda projekt.

Övriga externa kostnader uppgick till 12,7 MSEK (7,7) en ökning med 5,0 MSEK. Ökningen hänförs till ökade kostnader för en större organisation.

Personalkostnaderna uppgick till 10,2 MSEK (6,5), en ökning med 3,7 MSEK. Ökningen hänför sig till en större organisation jämfört med föregående år.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 107,1 MSEK (131,4) och hänförs till successiv vinstavräkning för projekt Spånga etapp 2-4 samt för uppdaterade marknadsvärden för flertalet förvaltningsfastigheter vid periodens utgång. Värderingarna har utförts av externa värderare från BaRon Advice AB samt Newsec Advice AB.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 45,8 MSEK (133,2). Minskningen beror på att fördyrade kostnader gällande färdigställandet av Spånga etapp 1 har belastat resultatet i perioden med 57,7 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 7,8 MSEK (0) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran.

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 29,9 MSEK (25,7). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader och övriga finansiella kostnader, för upptagandet av obligationslån under 2017 och 2018.

SKATT

Redovisad skatt om 7,6 MSEK (29,8) avser uppskjuten skatt och periodens förändring av uppskjuten skattefordran.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 16,1 MSEK (77,8). Av periodens resultat utgör 0,8 MSEK (0) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -66,3 MSEK (-11,5) Projektinvesteringar uppgick till 48,5 (218,3) MSEK.

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -19,4 MSEK (-14,4). Periodens resultat uppgick till -27,8 MSEK (-26,1).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -34,7 MSEK (-181,1).

Kommentarer till perioden april - juni 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 13,4 MSEK (11,3), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda fastigheter. Hyresintäkterna har ökat med 2,1 MSEK och är direkt hänförliga till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Malmö och Stockholm.

Via dotterbolaget Prime Living Property Management AB har ett samarbetsavtal tecknats gällande butikskonceptet Time. I slutet av maj öppnades en servicebutik i anslutning till vår fastighet Träpanelen 1 i Oxie, Malmö. Omsättningen under perioden rubriceras som övriga rörelseintäkter.

RÖRELSEKOSTNADER

Under perioden har extraordinära produktionskostnader om totalt 50,7 MSEK belastat resultatet. Prime Living Entreprenad AB, dotterbolag till Prime Living AB, har i samband med byggnation fått fördyrade kostnader hänförliga till färdigställandet av projekt Ferdinand Spånga.

Fastighetskostnaderna uppgick till 2,4 MSEK (2,9), en minskning med 0,5 MSEK

Övriga externa kostnader uppgick till 7,6 MSEK (3,8) en ökning med 3,8 MSEK. Ökningen hänförs sig delvis till ökade kostnader hänförliga till en större organisation.

Personalkostnaderna uppgick till 5,8 MSEK (3,8), en ökning med 2,0 MSEK. Ökningen hänförs sig till en större organisation jämfört med föregående år.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 86,2 MSEK (42,8) och hänförs delvis till successiv vinstavräkning för projekt Spånga etapp 2-4 samt för uppdaterade marknadsvärden för flertalet förvaltningsfastigheter vid periodens utgång. Värderingarna har

utförts av externa värderare från BaRon Advice AB samt Newsec Advice AB.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 32,6 MSEK (43,1). Minskningen beror i huvudsak på fördyrade kostnader gällande färdigställandet av Spånga etapp 1 vilka har belastat resultatet i perioden med 50,7 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 4,1 MSEK (0) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran. Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 15,1 MSEK (15,9).

SKATT

Redovisad skatt om 6,0 MSEK (10,0) avser uppskjuten skatt och periodens förändring av uppskjuten skattefordran.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 15,7 MSEK (17,3). Av periodens resultat utgör 0,9 MSEK (0) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

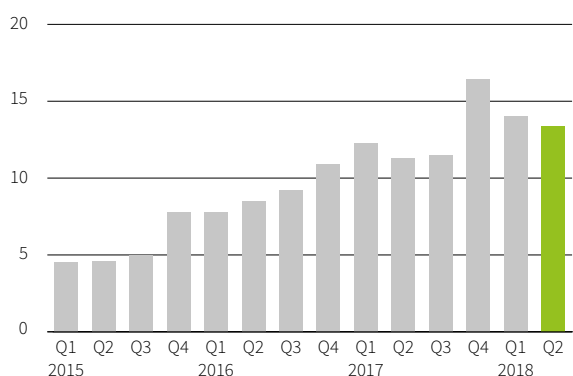
Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -14,8 MSEK (-26,5). Projektinvesteringar uppgick till 31,2(157,0) MSEK.

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -10,7 MSEK (-7,8). Periodens resultat uppgick till -15,0 MSEK (-16,1). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -9,9 MSEK (-158,6). Per den 30 juni 2018 har Bolaget 21 anställda, motsvarande 18,95 heltidstjänster, varav 9 kvinnor.

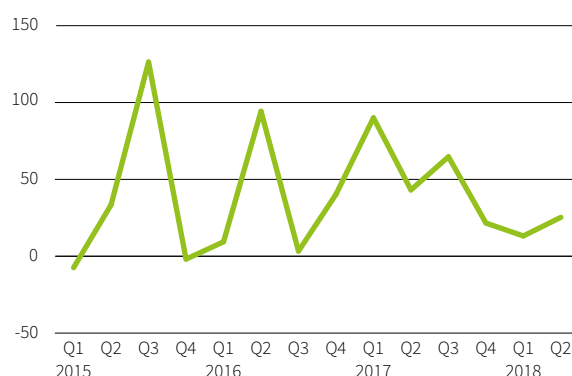
Nettoomsättning

MSEK



Rörelseresultat

MSEK



Vision, affärsidé och strategi

Vision

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

Affärsidé

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

Byggrisken minimeras genom en rigorös kontroll hos tillverkarna, med egen närvaro på plats under produktionen. Genom att använda standardfrakt och montering i form av containermått/infästningar blir logistiken mycket effektiv med korta led- och etableringstider.

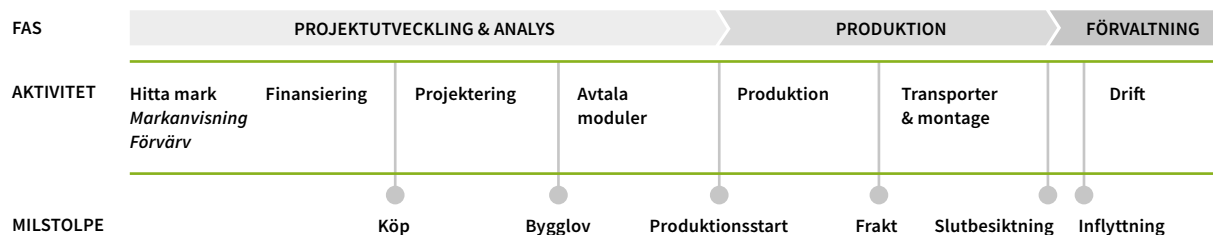
Prime Livings produktionsmetod ger således en mycket låg byggkostnad, vilket gör att marginalen mellan byggkostnad och slutligt värde blir hög. Fastigheterna förvaltas sedan i egen regi och ger starka kassaflöden.

Strategi

Prime Living fokuserar 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.



Från byggrätt till nyckelfärdig bostad



Prime Living har en väl etablerad process för att snabbt och smidigt kunna hantera hela transaktions- och byggprocessen, från markanvisning/förvärv till nyckelfärdiga bostäder.

Marknad

SVERIGE

Prime Livings marknad utgår från det boende- och servicebehov som studenter och ungdomar har idag. I Sverige råder generell bostadsbrist, vilket gör det särskilt svårt för studenter att hitta boende. Näringsdepartementet framhåller dessutom att bostadsbristen utgör ett stort hinder för tillväxt och utveckling, då det exempelvis gör att studenter har svårt att flytta till utbildningsorten.

Till följd av denna bostadsbrist behövs det, enligt en analys av Boverket, byggas totalt 595 000 nya bostäder fram till 2025. Det största behovet av nybyggnation återfinns i de tre storstadsregionerna. Redan 2020 behöver 320 000 utav dessa vara färdigställda, enligt *"Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025"* från Boverket.

Sett från studenternas perspektiv, behövs det mellan 17 000 och 20 000 nyproducerade studentbostäder i dagsläget. Främst är det Stockholm som har det största behovet där det saknas uppskattningsvis 10 000 studentbostäder. Bostadsbristen har varit ett stort problem i staden under en längre period och är också den hetaste marknaden i landet för närvarande.

För att främja nyproduktionen har regeringen infört ett investeringsstöd som cirka 25 procent av studentbostadsaktörerna planerar att använda sig av under perioden 2018-2020. Det skulle innebära stöd för cirka

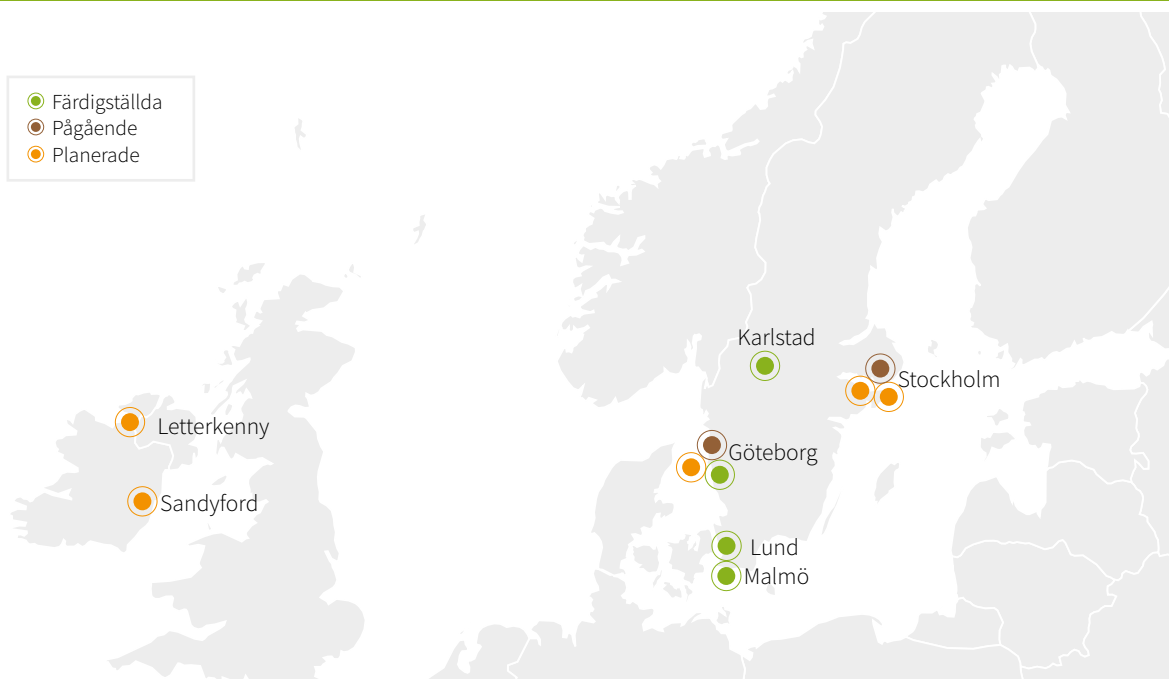
15 000 lägenheter. Utöver detta har lokala initiativ som GBG7000+ samt Sthlm6000 hjälpt att binda samman lärosäten, byggaktörer och fastighetskontor och detta haft en positiv effekt på nyproduktionsnivåerna under de senaste åren, enligt Studentföretagens *"Lägesrapport: Nyproduktion 2017"*.

STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

Den irländska investerarmarknaden för studentbostäder kännetecknas av hög direktavkastning till relativt låg risk med kontracykliska drag jämfört med den övriga fastighetsmarknaden. Detta attraherar internationellt institutionellt kapital. På irländska universitet och högskolor ses möjligheten att kunna erbjuda högkvalitativa bostäder i anslutning till sina lärosäten allt mer som en konkurrensfaktor. Det råder konkurrens om att attrahera internationella studenter och för dessa är ofta möjligheten till bostad avgörande vid val av lärosäte.

Det totala antalet studieplatser på Irland förväntas öka från 200 000 till cirka 250 000 mellan 2016 och 2029 enligt en rapport från Cushman & Wakefield 2017. De viktigaste utbildningsorterna är Dublin, Cork, Limerick och Galway, där Dublin har cirka 80 000 heltidsstudenter och de övriga mellan 20 000 och 25 000.

Prime Livings marknader och projekt

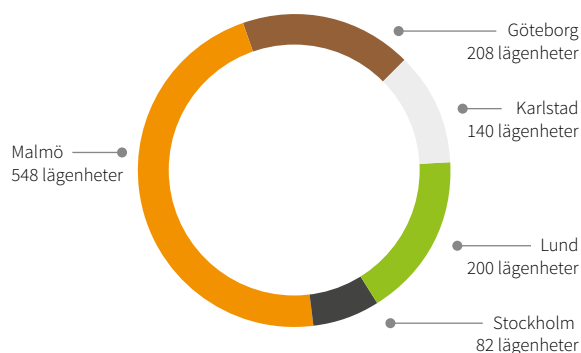


Fastighetsportföljen

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER FÖRVALTNING

Sammanlagt uppgår det totala antalet färdigställda lägenheter under förvaltning till 1 178. Den största andelen av beståndet återfinns i Öresundsregionen men utvecklingsportföljen är koncentrerad till Stockholms- och Göteborgsregionen.

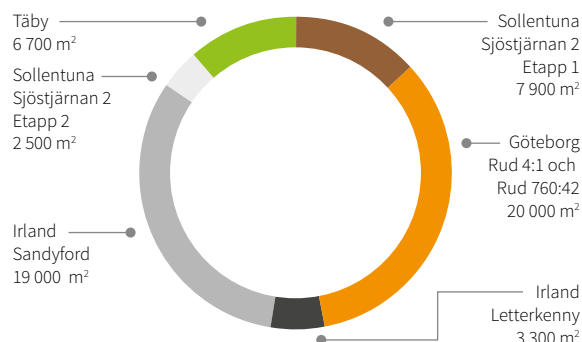
Färdigställda lägenheter under förvaltning



PLANERADE PROJEKT

Planerade BTA byggrätter bostäder och lokaler, uppgick vid utgången av fjärde kvartalet till cirka 60 000 kvadratmeter, varav cirka 22 000 kvadratmeter på Irland, resterande i Sverige.

Planerade projekt, kvadratmeter byggrätt BTA, bostäder och lokaler



PÅGÅENDE PROJEKT

Två projekt var under uppförande under perioden, omfattande totalt 1 464 lägenheter.

Pågående projekt



Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	Antal lägenheter	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Förvaltningsfastigheter											
Övrigt	Karlstad	Kornetten 2	2010	2015	140	3 164		•			
Öresundsregionen	Lund	Studentkåren 4	2012	2013	200	4 400			•		•
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 6	2013	2014	84	1 944		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 8	2014	2015	128	3 584		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 1	2015	2017	336	8 736	95	•			
Göteborg	Göteborg	Tynnered 761:733	2015	2016	208	4 960			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8	2017	2018	82	2 547		•	•		
Totalt förvaltningsfastigheter					1 178	29 335	95				

Pågående projekt

Göteborg	Göteborg	Rambergssstaden 68:1&733:401	2015	2018-2020	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2018-2019	1 054	28 248	350	•			
Totalt, pågående projekt					1 462	38 132	350				

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	BTA byggrätt			Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
					Bostad	Lokal	Parkering				
Planerade projekt											
Stockholm	Sollentuna	Sjöstjärnan 2, etapp 1	2019	2021	5 220	2 713	1 007	•			
Göteborg	Göteborg	Rud 4:1 och Rud 760:42	2018	t.b.d.	18 000	2 000	3 000	•			
Irland	Letterkenny		-	t.b.d.	3 287			•			
Irland	Sandyford		2018	2019	18 248	838		•			
Stockholm	Sollentuna	Sjöstjärnan 2, etapp 2	2019	t.b.d.	2 520			•			
Stockholm	Täby	-	2020	2021	6 127	605				•	
Totalt, planerade projekt					53 402	6 156	4 007				



Färdigställda fastigheter under förvaltning



Karlstad Kornetten 2

- Uppfört 2010-2015
- Egen mark
- 140 lägenheter 1 ROK, 22-25 m² boyta
- Beläget i anslutning till Karlstad Universitets Campus



Lund

Studentkåren 4

- Färdigställt 2013
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
 - 200 lägenheter 1 ROK, 22 m² boyta
 - Bästa läge i Lund vid Ideon
- Samtliga lägenheter blockuthyrda fram till 2022 av Lunds Universitet



Malmö

Träpanelen 6

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



Malmö

Träpanelen 8

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



Malmö Träpanelen 1

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



Göteborg Tynnered 761:733

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



Stockholm Ferdinand 8

- Färdigställs 2018
- Egen mark
- 82 lägenheter 1 ROK, 31 m², 2 ROK 46 m² boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Resterande 209 lägenheter färdigställs tredje kvartalet 2018
- Totalt 291 lägenheter, 21-46 m²



Pågående projekt

Prime Living hade under perioden två projekt under uppförande, Göteborg Ramberget och Stockholm, Spånga. Spångaprojektet är företagets hittills största omfattande 1 136 studentbostäder. Här skapas lägenheter om 1 ROK med närhet till Spånga station.

Vid Ramberget på Hisingen arrenderar Prime Living mark, i syfte att uppföra 410 studentlägenheter.

Göteborg Rambergsstaden 68:1, 733:401

- Planerat uppförande 2018-2020
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 410 lägenheter om 1 ROK, 22 m² eller 2 ROK 34 m² boyta
 - Beläget vid Ramberget på Hisingen
- 40 lägenheter är nu under uppförande
- Mark- och miljödomstolen har fastställt Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov. Det har nu överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt som har beviljat prövningstillstånd.



Stockholm Ferdinand 14

- Planerat färdigställande 2019
 - Egen mark
 - Cirka 845 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
 - Byggs med etappvis inflyttning
 - 1 ROK, 21-34 m²



Planerade projekt

Stockholm • Sollentuna • Sjöstjärnan 2

- Egen mark
- Byggrätt för cirka 5 200 m² bostäder BTA och 2 700 m² lokaler BTA enligt senaste förslag
- I en andra etapp planeras cirka 2 500 m² bostäder BTA efter detaljplanearbete som inte påbörjats
 - Beläget i Sjöbergs centrum



Stockholm • Täby

- Planerat färdigställande 2020-2021
- Markanvisning som tillträdades efter detaljplan
- Byggrätt för cirka 6 100 m² bostäder BTA och 600 m² lokaler BTA
- Beläget vid Roslags-Näsby station



Göteborg • Rud 4:1 och Rud 760:42

- Egen mark, detaljplanearbete pågår
- Det senaste detaljplaneförslaget omfattar cirka 18 000 m² bostäder BTA, 2 000 m² handel och 3 000 m² garage



Irland • Letterkenny

- Egen mark, detaljplanearbete pågår
 - Cirka 3 300 m² BTA byggrätt
- Beläget i närheten av Letterkenny Institute of Technology



Irland • Sandyford

- Planerat färdigställande 2019
 - Egen mark
 - Arbete med bygglov pågår
 - Cirka 19 000 m² BTA byggrätt
 - Beläget i Sandyford Dublin, cirka 15 minuter från närmaste universitet



Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2018 till 801,2 MSEK (731,8) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 22,8 MSEK (0). Soliditeten uppgick till 32 procent (32). Balansomslutningen uppgick till 2 490,9 MSEK (2 294,1). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 57,0 MSEK (280,1).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av kvartalet till 1 370,5 MSEK (1 312,8). I detta ingår tre obligationslån om totalt 884 MSEK (879):

- Secured 400 MSEK, ISIN :SE 0009155286
- Unsecured maximum 600 MSEK, utnyttjat 400 MSEK, ISIN: SE 0009806383.

Vid obligationsprospektet maj 2017 beslutades om en ram på 600 MSEK där endast 400 MSEK nyttjades.

- Senior secured, 100 MSEK, ISIN : SE 0010985218.

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 29,9 MSEK (25,7). Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 485,1 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 372,4 MSEK. I beloppet ingår omfinansiering av lån av befintliga förvaltningsfastigheter med 50 MSEK samt fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 320,2 MSEK. Prime Living har vid periodens utgång 9,8 MSEK i beviljat ej utnyttjat byggnadskreditiv. Prime Living Sandyford Ltd har beviljats

ett lån på cirka 5,4 miljoner euro som upptagits efter periodens utgång. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 3,0 år.

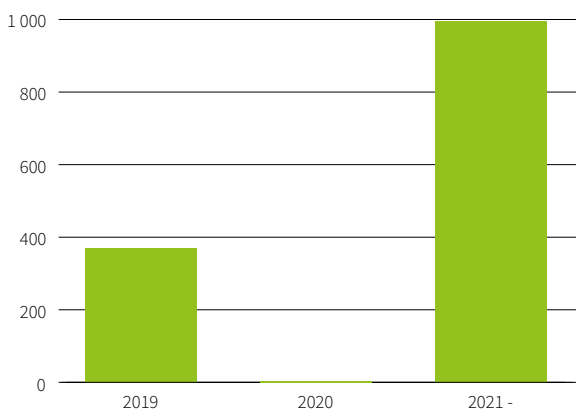
Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 61 procent. Koncernens belåningsgrad på färdigställda och pågående projekt uppgick till cirka 63 procent.

FINANSIERING

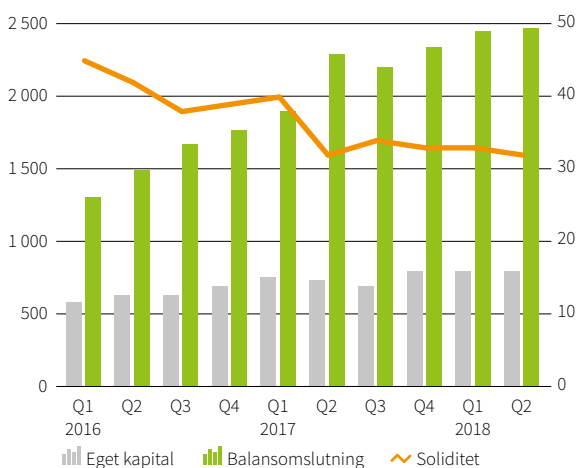
Prime Living bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiellt kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget och dess projektportfölj. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses genom olika finansieringskällor, främst från kreditinstitut och obligationer.



Förfallostruktur inklusive obligationslån
MSEK



Eget kapital, balansomslutning och soliditet
MSEK



Aktien och ägarna

Sedan den 8 juni 2015 respektive den 15 december 2014 är bolagets preferens- och stamaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolagets stamaktier handlas under kortnamnet PRIME och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet PRIME PREF B.

Årsstämman beslutade om en vinstutdelning om totalt 8,50 kronor per preferensaktie av serie B, att utbetalas kvartalsvis med 2,13 kronor respektive 2,12 kronor vartannat kvartal. Vidare beslutade stämman att ändra gränserna för aktiekapitalet från lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor till lägst 800 000 kronor och högst 3 200 000 kronor samt att ändra gränserna för antalet

aktier från lägst 10 000 000 och högst 40 000 000 till lägst 16 000 000 och högst 64 000 000 aktier. Bolagsordningens regler ändrades för att möjliggöra borttagandet av preferensaktie av serie C.

Stämman beslutade därefter om indragning av samtliga preferensaktier av serie C, totalt 100 st till ett belopp per aktie om 38 kronor, totalt 3 800 kronor. Inlösen pågår för kvarvarande aktier vid periodens utgång, totalt 14 st. Därefter har aktiekapitalet åter ökat genom fondemission med 5,00 kronor till 802 798,75 kronor utan utgivande av nya aktier.

Prime Living. största ägarna per den 30 juni 2018	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB	3 498 000			22,47 %	24,24 %
Avanza Pension	1 208 634	228 483		8,95 %	8,27 %
Scan Scaff AB	935 323		14	5,83 %	6,28 %
UMR Invest AB	738 729			4,60 %	4,96 %
Burman Invest Aktiebolag	700 200	11 000		4,43 %	4,71 %
SEB Fonder	580 000			3,61 %	3,90 %
Humle Fonder	563 777			3,51 %	3,79 %
Fredrik Österberg	482 497			3,01 %	3,24 %
JRS Asset Management AB	433 242	38 134		2,94 %	2,94 %
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000		1,87 %	1,41 %
Swedbank Försäkring	242 200			1,51 %	1,63 %
Nordnet Pensionsförsäkring	204 117	36 919		1,50 %	1,40 %
Taaleritehtaan Rahastoyhtiö Oy	240 100			1,50 %	1,61 %
Cliens Fonder	200 813			1,25 %	1,35 %
Alotir AB	172 448			1,07 %	1,16 %
Gållöstiftelsen	121 374	50 000		1,07 %	0,85 %
Alcur Fonder	154 472			0,96 %	1,04 %
Övriga	3 969 949	835 464		29,93 %	27,23 %
Totalt	14 755 875	1 300 000	14	100 %	100 %

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Finansiella					
Eget kapital, MSEK	801,2	731,8	801,2	731,8	796,2
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	10	17	10	17	19
Soliditet, %	32	32	32	32	34
EPRA NAV	66,8	59,5	66,8	59,5	64,7
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	1,1	2,0 ²⁾	1,1	2,1 ²⁾	1,3
Belåningsgrad, färdigställda fastigheter, %	61	63	61	63	62
Belåningsgrad pågående projekt, %	34	38	34	38	27
Belåningsgrad totalt koncernen, %	63	70	63	70	60
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	5,1	5,1	5,1	5,1	4,7
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	3,3	2,7	3,3	2,7	3,2
Fastighets- och projektrelaterade					
Intäkter, MSEK	27,5	23,5	13,4	11,3	51,4
Driftnetto, MSEK	20,4	17,0	11,1	8,4	37,2
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	107,1	131,4	86,2	42,8	221,7
Periodens resultat efter skatt, MSEK	16,1	77,8	15,7	17,3	142,1
Överskottsgrad, %	74	72	82	75	72
Justerad överskottsgrad, %	78	76	84	80	76
Marknadsvärde, MSEK	2 274,2	1 894,3	2 274,2	1 894,3	2 119,3
Uthyrningsbar area, m ²	29 335	26 788	29 335	26 788	26 788
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	35 225	33 298	35 225	33 298	33 597
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	59,6	52,6	59,6	52,6	53,9
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	73,8	65,3	73,8	65,3	66,6
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 178	1 096	1 096
Uthyrningsgrad, %	76	66	76	66	91
Aktierelaterade					
Eget kapital per stamaktie, SEK	54,3	49,6	54,3	49,6	54,0
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	45,5	40,8	45,5	40,8	45,1
Vinst per stamaktie, SEK	1,1	5,3	1,1	1,2	9,6
Totalt antal utestående stamaktier ¹⁾	14 755 875	14 755 875	14 755 875	14 755 875	14 755 875
Totalt antal utestående preferensaktier serie B ¹⁾	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Totalt antal utestående preferensaktier serie C ³⁾	14	100	14	100	100
Personalrelaterade					
Antal anställda vid periodens utgång	27	19	27	19	22,0
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	21,0	18,8	21,0	18,8	21,8

¹⁾ Utestående antal aktier är detsamma som genomsnittligt antal aktier under perioderna.

²⁾ Exklusive fastigheten Träpanelen 1, 336 lägenheter, vilka färdigställts i perioden.

³⁾ Bolagsstämman beslutade den 15 maj 2018 om indragning av samtliga preferensaktier, serie C, om totalt 38 SEK per aktie.

Inlösen pågår för kvarvarande aktier vid periodens utgång, totalt 14 st.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 30 juni 2018 har Koncernen 27 personer anställda, motsvarande 21,0 heltidstjänster, varav 9 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 456 TSEK för perioden.

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 sid 31-33. 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 Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen har olika förfallotid vilket minskar ränteriskens omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 juni 2018 till 5,1 procent (5,1). Av räntebärande skulder på 1 370,5 MSEK (1 312,8) löper 0,4 MSEK (0,4) med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer uteslutande från bostadshyresgäster. Långsiktig vakansgrad 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 cirka 20 procent (23) av intäkterna under perioden, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

Med operationell risk avses risk för att verksamheten utsätts för oförutseddahändelser 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 hantearas 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 84 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 83 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 900 MSEK.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Prime Living har genom sina inköp av moduler en valutarisk mot framförallt den kinesiska valutan (CNY) men även en liten del mot den amerikanska dollarn avseende frakter. Cirka 40 procent av den totala produktionskostnaden upphandlas i CNY. En förstärkning av CNY med 1 procent innebär att den totala kostnaden för en byggnation ökar med 0,40-0,45 procent. En försvagning av den svenska kronan skulle medföra att koncernens resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Investeringen i mark i Dublin har medfört en exponering mot euron. En försvagning av eurokursen mot den svenska kronan på 1 procent skulle innebära en värdeminskning på cirka 1,9 MSEK på fastigheten med en resultatpåverkan på cirka 1,3 MSEK efter avdrag för minoritetsandelar.

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, erhålla 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 riktat 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 erhålla 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, fördröjs eller inte alls kan genomföras.

Prime Living är exponerat för risker relaterade till modulproduktionen

Prime Livings moduler tillverkas idag av externa parter i Kina. Det finns en risk att de externa parternas hyresavtal eller andra avtal som har betydelse för produktionen av moduler upphör eller bryts vilket skulle kunna medföra att avtalade leveranser av moduler försenas eller uteblir. Det finns även en risk att händelser inträffar, till exempel lokala strejker, fabriksbränder, naturkatastrofer eller andra händelser som medför produktionsstörningar eller att avtalade leveranser av moduler försenas eller uteblir. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan Prime Livings rykte, resultat eller finansiella ställning påverkas negativt.

Prime Living är exponerat för risker relaterade till transport av modulerna

Modulernas storlek motsvarar den standard som gäller för transportcontainrar och de färdiga modulerna transporteras sedan med fartyg, normalt till den lossningshamn som ligger närmast den plats där bostäderna ska upprättas. Den sista transportsträckan fram till slutdestinationen sker normalt med lastbil. Det finns en risk att transportmedlen fördröjs eller på annat sätt utsätts för händelser, till exempel skeppsbrott, att last spolas över bord, kollisioner eller hårt väder, som kan fördröja transporten och/eller skada eller helt förstöra den last som transporteras. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan Prime Livings rykte, resultat eller finansiella ställning påverkas negativt.

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. 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 fastighets-skatt 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.

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018 – Standarden innehåller bl a nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången bedöms inte få någon väsentlig påverkan på Prime Livings finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. Prime Livings intäkter avser hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Prime Livings finansiella rapportering. Redovisningen av projektutvecklingen av fastigheterna kan fortsatt ske med successiv vinstavräkning då kontrakten som ingås är pris-satta som, och bedöms utgöra, ett prestationsåtagande. Entreprenadbolaget är bundet genom kontrakt att leverera specifika byggnader och har rätt till betalning under projektets gång, varför bedömningen är att intäkten skall redovisas genom successiv vinstavräkning.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Arbete pågår med analys avseende vilken effekt Prime Livings innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna delårsrapport har inte granskats av revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 29 augusti klockan 08:30 genom verkställande direktörens försorg.

För ytterligare information, vänligen kontakta Jan Severa, VD och Koncernchef, +46 (0)708 458 133, jan.severa@primeliving.se

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Hysesintäkter	27 454	23 535	13 420	11 302	51 388
Övriga rörelseintäkter	18		18		
Fastighetskostnader	-7 070	-6 606	-2 386	-2 852	-14 143
Driftsresultat	20 402	16 929	11 053	8 450	37 245
Produktionskostnader	-57 694		-50 676		
Övriga externa kostnader	-12 746	-7 655	-7 564	-3 848	-21 991
Personalkostnader	-10 166	-6 522	-5 798	-3 790	-15 153
Avskrivningar	-1 067	-986	-533	-493	-2 355
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	107 099	131 431	86 159	42 817	221 690
Rörelseresultat	45 830	133 197	32 640	43 136	219 435
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar					
Finansiella intäkter	7 773		4 068		7 926
Finansiella kostnader	-29 933	-25 659	-15 054	-15 870	-56 607
Resultat före skatt	23 670	107 538	21 654	27 266	170 754
Uppskjuten skatt	-7 556	-29 786	-5 977	-9 954	-28 656
Resultat efter skatt	16 114	77 752	15 677	17 312	142 098
SUMMA TOTALRESULTAT	16 114	77 752	15 677	17 312	142 098
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	16 842	77 752	16 597	17 312	118 574
Innehav utan bestämmande inflytande	-728		-920		23 524
SUMMA PERIODENS RESULTAT	16 114	77 752	15 677	17 312	118 574

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	9 333	10 476	9 904
Förvaltningsfastigheter	2 274 200	1 894 319	2 119 261
Rörelsefastigheter			
Materiella anläggningstillgångar	7 306	6 619	7 136
Finansiella anläggningstillgångar	33 250	4 508	19 185
Summa anläggningstillgångar	2 326 839	1 915 922	2 155 487
Omsättningstillgångar	107 148	98 114	106 271
Likvida medel	56 955	280 057	77 032
Summa omsättningstillgångar	164 102	378 171	183 303
SUMMA TILLGÅNGAR	2 490 941	2 294 093	2 338 790
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	803	803	803
Övrigt tillskjutet kapital	313 955	313 299	313 955
Balanserat resultat inklusive årets resultat	463 667	417 708	457 875
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	778 425	731 810	772 633
Innehav utan bestämmande inflytande	22 796		23 524
Summa eget kapital	801 221	731 810	796 157
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	113 821	175 637	118 125
Obligationslån	884 300	878 940	782 953
Uppskjutna skatteskulder	184 246	146 078	159 335
Summa långfristiga skulder	1 178 011	1 200 655	1 060 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	372 398	258 203	369 201
Övriga kortfristiga skulder	134 956	103 425	113 019
Summa kortfristiga skulder	507 354	361 628	482 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 490 941	2 294 093	2 338 790
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	841 502	754 060	856 121
Eventualförpliktelser	1 546 075	888 320	1 739 671

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	380 851		694 953
Periodens resultat			118 574	23 524	142 098
Summa totalresultat			118 574	23 524	142 098
Transaktioner med aktieägare:					
Emission teckningsoptioner		656			656
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
Utdelning aktier pref C			-30 500		-30 500
Summa transaktioner med aktieägare		656	-41 550		-40 894
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Periodens resultat			16 842	-728	16 114
Summa totalresultat			16 842	-728	16 114
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
Summa transaktioner med aktieägare			-11 050		-11 050
Utgående eget kapital per 2018-06-30	803	313 955	463 667	22 796	801 221

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Resultat efter finansiella poster	23 670	107 543	21 654	27 266	170 754
Avskrivningar och nedskrivningar	1 067	986	534	493	2 355
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-107 099	-131 431	-86 159	-42 817	-221 690
Summa	-82 362	-22 902	-63 971	-15 058	-48 581
Betald inkomstskatt	-1 122		-1 122	-828	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 484	-22 902	-65 093	-15 886	-48 581
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-335	-17 117	36 941	-2 831	-25 312
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	17 532	28 562	13 333	-7 775	43 396
Summa förändring i rörelsekapitalet	17 197	11 445	50 274	-10 605	18 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 287	-11 457	-14 819	-26 491	-30 497
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 504	-218 312	-31 191	-156 987	-354 269
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-10 000		-10 000	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 504	-228 312	-31 191	-166 987	-364 269
Nyemission, efter emissionskostnader		656		656	656
Upptagna lån	101 483	429 351	168	413 251	486 849
Amortering lån	-1 244		-1 244		-100 000
Utbetald utdelning	-5 525	-36 025	-2 756	-33 256	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97 714	393 982	-3 832	380 651	345 955
Periodens kassaflöde	-20 077	154 213	-49 842	187 173	-48 811
Likvida medel vid periodens början	77 032	125 843	106 797	92 883	125 843
Likvida medel vid periodens slut	56 955	280 056	56 955	280 056	77 032

Segmentsrapportering

Januari-juni 2018	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	2 170	15 081	7 027	3 176		27 454
Fastighetskostnader	-310	-4 173	-1 916	-671		-7 070
Driftsresultat	1 860	10 908	5 111	2 505		20 384
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	962 703	633 000	371 513	98 000	208 984	2 274 200

Januari-juni 2017	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	651	11 147	8 525	3 212		23 535
Fastighetskostnader	-356	-3 628	-1 957	-665		-6 606
Driftsresultat	295	7 519	6 568	2 547		16 929
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	710 528	623 000	355 478	94 000	111 380	1 894 386

Skillnaden mellan driftsresultat 20,4 MSEK (17,0) och resultat före skatt 23,7 MSEK (107,5) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader 80,6 MSEK (14,2), avskrivningar 1,1 MSEK (1,0), finansnetto -22,2 MSEK (-25,7) och värdeförändring 107,1 MSEK (131,4).

Prime Livings verksamhet fokuseras på etablering och drift av studentbostäder. 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 idag står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar, TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-8 959	-7 672	-4 436	-4 039	-17 866
Personalkostnader	-9 759	-6 178	-5 900	-3 445	-14 464
Avskrivningar	-673	-593	-337	-297	-1 265
Rörelseresultat	-19 391	-14 444	-10 673	-7 780	-33 595
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18 745	10 894	9 325	5 409	30 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 202	-22 565	-13 689	-13 751	-50 586
Resultat efter finansiella poster	-27 849	-26 114	-15 038	-16 123	-53 897
Bokslutsdispositioner					7 180
Skatt på årets resultat					
PERIODENS RESULTAT	-27 849	-26 114	-15 038	-16 123	-46 717

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9 333	10 476	9 904
Materiella anläggningstillgångar	887	111	981
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	369 272	388 816	398 164
Kortfristiga fordringar	650 996	582 966	651 230
Kassa och bank	14 212	235 486	21 536
SUMMA TILLGÅNGAR	1 044 710	1 217 866	1 081 826
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	233 225	292 728	272 125
Långfristiga skulder	786 967	878 940	782 953
Kortfristiga skulder	24 519	46 197	26 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 044 710	1 217 866	1 081 826
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	460 000	460 000	460 000
Eventualförpliktelser	738 941	421 950	737 875

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	45 636	359 738
Periodens resultat			-46 717	-46 717
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Emission teckningsoptioner			655	655
Utdelning			-41 550	-41 550
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 299	-41 976	272 125
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 299	-41 976	272 125
Periodens resultat			-27 849	-27 849
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Utdelning aktier pref B			-11 050	-11 050
Utgående eget kapital per 2018-06-30	803	313 299	-80 875	233 225

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Helår 2017
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-27 849	-26 114	-15 038	-16 123	-53 897
Avskrivningar och nedskrivningar	673	593	337	296	1 265
	-27 176	-25 521	-14 701	-15 827	-52 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
	-27 176	-25 521	-14 701	-15 827	-52 632
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	234	-162 044	5 822	-145 244	-223 391
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	-7 755	6 453	1 743	2 466	-7 209
Summa förändring i rörelsekapitalet	-7 521	-155 591	4 809	-142 778	-230 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 697	-181 112	-9 892	-158 605	-283 232
Investeringsverksamheten					
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	28 892	-4 490	22 674	-1 495	-13 837
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7		-7		-971
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28 885	-4 490	22 667	-1 495	-14 808
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	4 013	372 520	2 006	372 520	376 533
Amortering lån					-100 000
Emissionskostnad				2 013	
Nyemission, efter emissionskostnader		655		655	655
Utbetald utdelning	-5 525	-36 025	-2 756	-33 256	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 512	337 150	-750	341 932	235 638
Periodens kassaflöde	-7 324	151 548	12 025	181 832	-62 402
Likvida medel vid periodens början	21 536	83 938	2 187	53 654	83 938
Likvida medel vid periodens slut	14 212	235 486	14 212	235 486	21 536

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

Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, EXKL. PREFERENSKAPITAL

Eget kapital vid periodens slut med avdrag för preferenskapital, 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

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

INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

JUSTERAD ÖVERSKOTTSGRAD

Driftresultatet dividerat med hyresintäkter där driftskostnader justerats för planerat underhåll samt exkludering av utvecklingsfastigheterna Sollentuna Sjöstjärnan 2 (projekt Sjöberg) och Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 (projekt Gitarrgatan).

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE, KR/M² FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

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

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL, RULLANDE TOLV MÅNADERS/AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

Utgår från respektive förvaltningsbolag där rörelseresultatet plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader för färdigställda lägenheter vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

UTHYRNINGSBAR YTA/UTHYRNINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VINST PER STAMAKTIE

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

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 29 augusti 2018

Michael Persson
ledamot

Harald Bengtsson
ordförande

Ola Wengberg
ledamot

Håkan Nyberg
ledamot

Jan Severa
verkställande direktör
ledamot

Kalendarium

2018-11-28 Delårsrapport Q3, januari-september 2018

2019-02-20 Bokslutskommuniké 2018

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2018/2019

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

Avstämningsdag för utdelning	Belopp
2018-10-10	2,12 kr
2019-01-10	2,13 kr
2019-04-10	2,12 kr

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

Kontaktperson:

Jan Severa, Vd, +46 708 458 133

jan.severa@primeliving.se

Adress

Prime Living AB (publ)

Organisationsnummer 556715-7929

Pyramidvägen 7, 169 56 Solna

Tel +46 8 410 491 30



