



## Bokslutskommuniké 2015



### Resultat 2015

#### Jan-Dec

Hyresintäkterna uppgick till	21 840 TSEK
Driftsresultat uppgick till	16 708 TSEK
Rörelseresultat uppgick till	150 493 TSEK
Värdetförändring på fastigheter uppgick till	147 675 TSEK
Periodens resultat före skatt uppgick till	167 203 TSEK
Periodens resultat efter skatt uppgick till	134 043 TSEK

## VD har ordet

### 2015 – Hållbar produktion med inriktning mot miljövänliga moduler

Året var mycket positivt för Prime Living, stamaktien introducerades på Nasdaq First North Premier och därmed togs ännu ett steg mot att lista bolaget på stora listan. Detta planeras att ske under 2017. Under året färdigställdes projekt i Karlstad och Malmö vilket medförde att portföljen utökades till 552 lägenheter i förvaltning. Produktionen i Malmö, Göteborg och Stockholm är nu inne i olika faser och omfattar ca 2100 lägenheter. Dessa färdigställs med början från första kvartalet 2016 och planeras pågå fram till 2018. Dessa regioner har ett betydande underskott av studentbostäder och utgör Prime Livings primära marknader. Portföljen ändrar nu succesivt karaktär i och med färdigställandet av fler lägenheter övergår den till förvaltning istället för byggrätter.

Vår finansiella ställning har stärkts med ett årsresultat före skatt om 167,2 MSEK före skatt. Färdigställandet av de projekt som nu är i produktion kommer att för de närmaste sex månaderna påverka resultatet positivt och vi kommer att från september 2016 generera ett driftsnetto som täcker räntor, fasta kostnader och utdelning på preferensaktierna. Spånga-projektet med ca 1142 lägenheter är nu finansierat för den första etappen om 294 lägenheter och byggstart av markarbeten samt produktion av moduler planeras i början av kvartal 2. Byggrätternas värde har också utvecklats mycket positivt under året vilket vi särskilt noterade när vi avyttrade Bromstensprojektets byggrätter med en vinst om 20 miljoner kronor, en ökning med 33 procent på 4 månader.

Förvaltningen stöds nu av fastighetssystemet PM från Momentum där aviseringar och flöden helt automatiserats. Uppföljning och historik finns nu från den dag lägenheten färdigställs. Informationen är nåbar via telefonen vilket väsentligt underlättar styrning av förvaltningen ute på fältet. Ett särskilt fokus läggs på att utveckla ett modernt studentbostadskoncept som ska möta en ny generations behov. Vi arbetar med studentens behov av tjänster och service som utgångspunkt och har nu börjat introducera en interaktiv app-baserad miljö. Nästa steg är nu att börja leverera service för de olika behov studenterna har.

Viljan från politiker och makthavare att se till att försörja studenter med bostäder har ökat markant och det innebär att det tas fram alltfler projekt för studentbostäder. Regeringen har beslutat om ett statligt stöd vilket skall förbättra förutsättningarna för att bygga. Affärsflödet med nya projekt i våra geografiska segment ökar därmed och Prime Living är mycket aktivt i att delta i denna process vilket skapar goda förutsättningar för nya projekt de kommande åren. Ett uttalat mål är att minska energiförbrukningen och använda sol-el i kombination med träpellets som energikällor. Ett första storskaligt test planeras i Göteborg i syfte att producera el via solceller som driver effektiva värmepumpar för uppvärmning av varmvatten. Vid en jämförelse med fjärrvärmeuppvärmningen i Karlstad har vi sänkt energiförbrukningen i våra Malmö-fastigheter med 80% genom att använda pellets-pannor och värmepumpar. Målsättningen är att skapa ett koldioxidneutralt hållbart energisystem med låg energiförbrukning.

---

## VD har ordet

---

Organisationen har under året förstärkts med nya medarbetare inom administration, förvaltning, projektutveckling och handel med Kina. Totalt har vi nu 11 personer anställda i koncernen. På plats i Kina har vi kontrakterat en kvalitetsansvarig konsult (svensk) som dagligen granskar och utvecklar modulerna tillsammans med våra kinesiska samarbetspartners.

Jag och mina medarbetare kraftsamlar nu för att klara produktionen av 2100 lägenheter och vi känner oss väl förbereda att hyra ut dessa till nya studenter i Sveriges storstadsregioner där behovet är som störst.



Jan Severa

VD Prime Living AB (publ)

## Våra fastigheter – Sammanfattning

### Nyckeltal

	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital per antalet stamaktier (SEK)	42.80	29.13
Justerat eget kapital <sup>1)</sup> per antalet stamaktier (SEK)	33.20	16.43
Räntabilitet på eget kapital vid periodens utgång	23%	50%
Räntetäckningsgrad	52.42	32.90
Justerad räntetäckningsgrad	0.86	0.50
Soliditet	45%	43%
Antal lägenheter	552	344
Uthyrningsbar boyta	13 092	7 700
Uthyrningsgrad	100%	100%
Vinst per stamaktie (SEK)	9.87	14.67
Förvaltningsöverskott	77%	76%
Antal anställda	11	5
Antal heltidstjänster	9.3	3.5

<sup>1)</sup> Med avdrag för preferensaktiekapital på 130MSEK

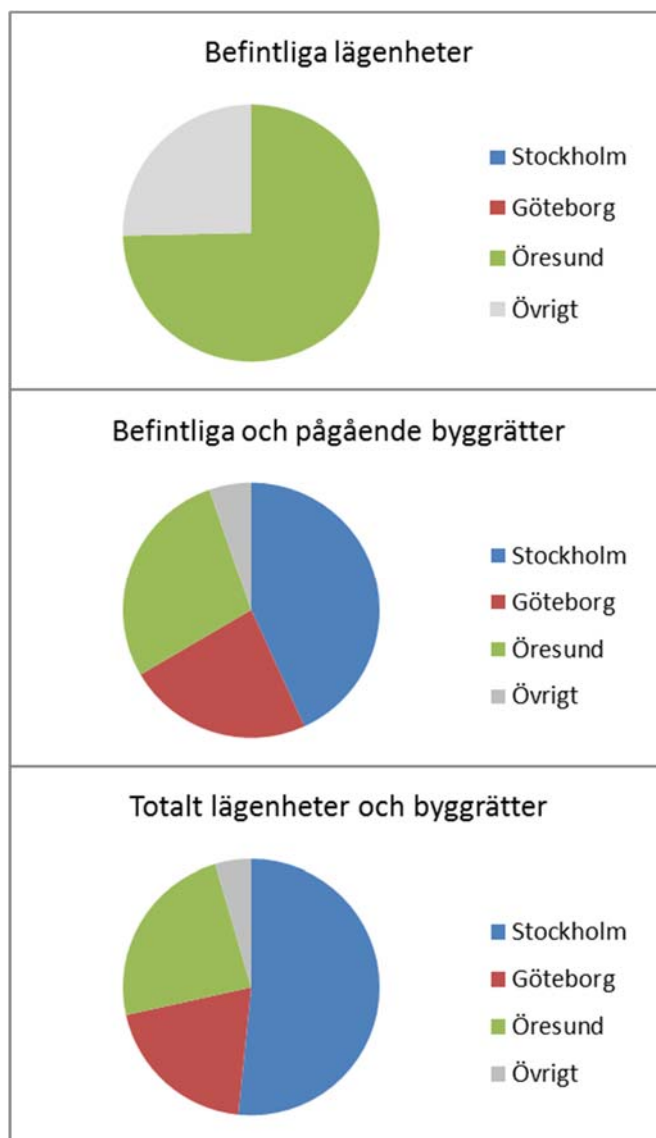
### Avkastning på projektinvestering

	Marknads-/ Förhandsvärde	Anskaffningsvärde	Vinst	Avkastning
Färdigställda projekt <sup>1)</sup>	381 000	300 702	80 298	26.7%
Pågående projekt	2 199 000	1 364 697	834 303	61.1%
Totalt	2 580 000	1 665 399	914 601	54.9%

1) Nedlagda kostnader för Färdigställda, Beräknade för Pågående projekt

## Befintliga lägenheter och byggrätter

<b>Befintliga lägenheter</b>	Antal
Karlstad	140
Lund	200
Malmö	212
Deltotal	552
<b>Pågående byggrätter</b>	Antal
Malmö Etapp 3	332
Göteborg Beryllgatan	208
Stockholm Spånga	1 142
Göteborg Herkulesgatan	410
Deltotal	2 092
<b>Byggrätter på egen mark</b>	Antal
Sollentuna Sjöberg	148
Deltotal	148
<b>Kommande byggrätter</b>	Antal
Täby Roslags-Näsby	162
Sollentuna Sjöberg	150
Deltotal	312
<b>Totalt antal byggrätter</b>	2 552
<b>Totalt antal lägenheter+byggrätter</b>	<b>3 104</b>



## Bokslutskommuniké januari-december 2015

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

### Perioden januari-december 2015

Koncernens intäkter ökade under perioden januari-december till 21 840 (15 485) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 150 493 (199 882) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 147 675 (196 882) TSEK och resultatet före skatt blev 167 205 (193 894) TSEK.

### Perioden oktober-december 2015

Koncernens intäkter ökade under perioden oktober-december till 7 786 (4 870) TSEK och rörelseresultatet uppgick till -1 885 (184 215) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till -2 397 (183 037) TSEK och resultatet före skatt blev 22 969 (187 114) TSEK.

### Händelser under perioden

#### januari – december

- Byggnadsnämnden i Göteborg beviljade bygglov för 208 lägenheter på Beryllgatan.
- En apportemission om 233 000 stamaktier genomfördes i syfte att förvärva samtliga aktier i bolaget Beryll Invest AB som i sin tur äger en byggrätt som Bolaget avser förvärva.
- Byggnadsnämnden i Göteborg beviljade bygglov för 410 lägenheter på Herkulesgatan.
- Förvärv av fastigheten Stockholm Gunhild 4, genom bolag, med planerat tillträde efter ändring av detaljplan till studentlägenheter.
- Årsstämman beslutade att utdelning om högst 8,50 SEK per preferensaktie av serie B, totalt högst 11 050 000 SEK, utbetalas till preferensaktieägarna. Stämman beslutade även om att ett belopp om totalt 4,25 SEK per preferensaktie av serie B, totalt 5 525 000 SEK, utbetalas till preferensaktieägarna. Avseende stamaktier och preferensaktier av serie C, beslutade stämman att ingen utdelning för räkenskapsåret 2014 lämnas.
- Prime Living har förvärvat köpoptioner avseende 66,65% av röster och kapital i Modular ML AB.
- Prime Living noterade stamaktien på Nasdaq First North Premier efter ett övertecknat erbjudande. Handeln av stamaktien inleddes den 12 juni. Det totala erbjudandet i samband med noteringen utgjordes av 3 004 875 nyemitterade aktier, vilket innebär att bolaget tillfördes cirka 150 MSEK före emissionskostnader, medan 478 261 stamaktier såldes av existerande aktieägare.
- Första spadtaget för 208 nya studentbostäder på Beryllgatan i Göteborg togs tillsammans med ordförande i fastighetsnämnden, Göteborgs Stad.
- MKB Fastighets AB har efter upphandling tilldelat Modular ML AB uppdrag att uppföra mellan 50 och 100 student/ungdomsbostäder i Malmö.
- Stabiliseringsperioden i samband med noteringen av stamaktierna i Prime Living inleddes den 12 juni och avslutades den 10 juli. Under denna period togs 4 875 stamaktier i anspråk inom ramen för övertilldelningsoptionen och efter att dessa har registrerats kommer Prime Living ha totalt 13 549 615 stamaktier.
- Förvärvet av fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sjöbergs centrum, Sollentuna, via bolag fullföljs. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 33 MSEK. Totalt planerar Prime Living uppföra cirka 300 studentlägenheter på fastigheten i två etapper. Den första etappen utgörs av cirka 150 lägenheter i form av en bostadsrättsförening för studenter, som planeras säljas till en nybildad bostadsrättsförening för cirka 250 MSEK.
- I Karlstad på fastigheten Kornetten 2 har 80 lägenheter färdigställts och samtliga har hyrts ut. Alla 140 byggrätter har därmed utnyttjats på fastigheten Kornetten 2.
- 128 lägenheter har färdigställts på fastigheten Träpanelen 8 i Malmö/Oxie, som är en avstyckning från Träpanelen 1. Samtliga lägenheter har hyrts ut.
- Detaljplan för Spånga/Ferdinand har vunnit laga kraft och bygglovsansökan är inlämnad.
- Leverans av modulerna till Beryllgatan i Göteborg.
- Produktion pågår i fabrik för de 410 lägenheterna på Herkulesgatan i Göteborg
- Produktionsstart för Malmö/Träpanelen 1

- Prime Livings fullföljer inte förvärv av fastigheten Stockholm Gunhild 4, erhåller ersättning om 20 MSEK efter förlikning
- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 32 200 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 581 915. Bolaget tillförs cirka 870 KSEK och efter registreringen återstår 1 194 060 utestående teckningsoptioner.
- Beryllgatan färdigställs, första lägenheterna klara kvartal 1 2016

## Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 579 638 (298 835) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 52 094 (-38 460) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -358 251 (-77 418) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till -5 300 (-11) TSEK. Likvida medel uppgick till 76 399 (36 427) TSEK. Nettoskulden uppgick till 383 684 (267 393) TSEK

### Efter periodens utgång

- Leverans av moduler till Herkulesgatan i Göteborg.
- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 200 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 582 015. Bolaget tillförs cirka 5 KSEK och efter registreringen återstår 1 193 860 utestående teckningsoptioner.

## Kapitalbindningsstruktur och belåningsgrad

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgraden för Prime Livings lån och fastigheter vid periodens slut framgår av nedanstående tabeller. I lånebeloppet för "2018 och senare" ingår byggnadskreditiv om ca 127 MSEK som förfaller år 2016 och där slutfinansiering erhållits.

(TSEK)		
Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2016	144 159	27%
2017	78 700	15%
2018 eller senare	313 024	58%
Totalt	535 884	100%

	Värde	Lån	Belåningsgrad
Färdigställda fastigheter	381 000	229 303	60%
Övriga fastigheter	774 413	306 581	40%
Totalt koncernen	1 155 413	535 884	46%

## Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 31 december 2015 uppgick till 1 155 413 (619 565) TSEK. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän

Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	jan-dec	jan-dec
Ingående redovisat värde	619 565	345 274
Förvärv och nybyggnation	388 173	77 409
Orealiserad värdeförändring	147 675	196 883
	1 155 413	619 565

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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. Sammanfattningsvis är riskerna begränsade för koncernens verksamhet ur tekniskt, marknadsmässigt och ekonomiskt perspektiv.

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 finansörer 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 december 2015 till 5,05 (6,95)%. Av räntebärande skulder på 535 884 (303 820) TSEK löper 342 813 (104 006) TSEK med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer uteslutande från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och

hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan. Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som stod för mer än 51% av intäkterna under perioden, fastigheterna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov. I dagsläget står Lund för 36% av intäkterna.

Operationell risk dvs. risken 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 driftsnetto innebär att marknadsvärdet ökar med ca 27 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procents höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 27 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 381 MSEK.

## Redovisningsprinciper

Prime Living följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i



Prime Livings årsredovisning, utöver vad som beskrivs nedan. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av HER 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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.

## Aktien och ägarna

Prime Living genomförde under perioden en emission av stamaktier, som övertecknades och tillförde bolaget cirka 150 MSEK, före emissionskostnader. Vidare genomförde Prime Living under perioden en apportemission om 233 000 stamaktier som tillfört bolaget cirka 24 MSEK. Noteringen av stamaktien skedde den 12 juni på Nasdaq First North Premier till kursen 50 SEK per aktie, under kortnamnet PRIME.

Per den 31 december 2015 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 14 881 915, varav 13 581 815 stamaktier, 1 300 000 preferensaktier av serie B och 100 preferensaktier av serie C. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie av serie B respektive serie C berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.

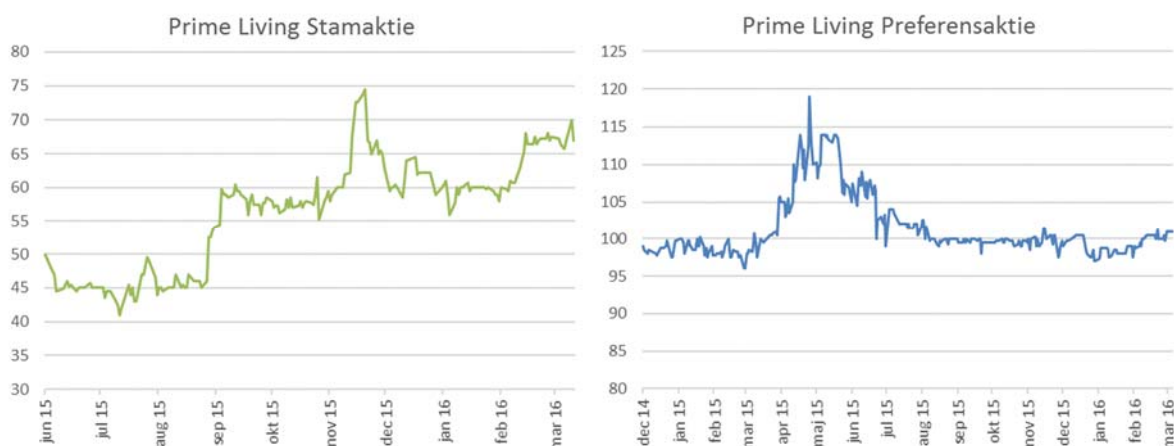
Även teckningsoptionerna, med kortnamnet PRIME TO 1, noterades den 12 juni. En vederlagsfri teckningsoption ingick i varje unit i samband med noteringen av preferensaktien av serie B och ger rätten att teckna en stamaktie i Prime Living till en kurs på 27 SEK, fram till och med den 31 oktober 2016. Efter konvertering återstår 1 193 860 teckningsoptioner per den 31 december 2015.

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

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

Aktiekursen

Vid periodens slut var stängningskursen den 2015-12-30 för stamaktien 62,25 SEK, för preferensaktien av serie B 100,50 SEK och för teckningsoptionen 39,00 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 926 MSEK.

Aktieägare

Nedan visas aktieägare med mer än en procent av antingen röster eller kapital per den 2015-12-31.

Ägare	Not	Antal aktier			Andel	
		Stamaktier	Pref B	Pref C	Antal	Röster
Amun Holding AB	1)	4 668 000		80	31.4%	34.0%
Scan Scaff AB	2)	935 323		14	6.3%	6.8%
Burman Invest Aktiefbolag		830 200	11 000	3	5.7%	6.1%
Avanza Pension		592 688	210 239		5.4%	4.5%
SEB-Stiftelsen		800 000			5.4%	5.8%
SEB Fonder		580 000			3.9%	4.2%
Fjärde AP-Fonden		373 033			2.5%	2.7%
Advisor Fonder		365 000			2.5%	2.7%
SEB Life International Assurance		356 000			2.4%	2.6%
JRS Asset Management AB		286 134			1.9%	2.1%
UBS AG Clients Account		265 915			1.8%	1.9%
Nordnet Pensionsförsäkring		181 797	66 699		1.7%	1.4%
Alcur		245 908			1.7%	1.8%
Swedbank Försäkring		230 000	4 800		1.6%	1.7%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.4%	1.5%
Humle Fonder		193 308			1.3%	1.4%
Alotir AB		169 448		1	1.1%	1.2%
Jpk Byggställningar AB		168 048		1	1.1%	1.2%
Jpb Skandinavien AB		163 380			1.1%	1.2%
Carlbergssjön AB		153 032			1.0%	1.1%
Övriga		1 814 541	1 007 262		19.0%	14.0%
Summa		13 581 815	1 300 000	100	100.0%	100.0%

Noter:

- 1) Jan Severa 56%           2 614 125
- 1) Ola Wengberg 44%       2 053 955
- 2) Kenneth Liberg 51%     477 022
- 2) Tony Wiklund 49%       458 315

### Verksamhet i moderbolaget

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 833 (200) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 65 071 (21 776) TSEK. I årets resultat ingår realisationsvinst av finansiella anläggningstillgångar om 74 450 (25 969) TSEK.

## Övrigt

### Organisation och medarbetare

Per den 2015-12-31 har Bolaget 11 personer anställda, varav 6 kvinnor, motsvarande 9,3 heltidstjänster.

Prime Living har under året förstärkt ekonomi-funktionen, teknik-, utvecklings- och marknadssidan.

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

Styrelsearvode har utgått till styrelseordföranden med sammanlagt 262 TSEK för perioden

Prime Living har förvärvat köpoptioner avseende 66,65% av röster och kapital i Modular ML AB för 5,0 MSEK av Jan Severa och Ola Wengberg genom bolag.

## Detta är Prime Living

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

Prime Livings befintliga bestånd och planerad nybyggnation är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad. 552 lägenheter har uppförts och cirka 2 600 byggrätter är i pågående och planerad produktion.

### Vision

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

### Affärsidé och strategi

Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den nordiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga kostnader och kort produktionstid. Fokus är på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder

moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet.

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

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



## Marknad

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

Till följd av bostadsbristen behövs det i Sverige, enligt en analys av Boverket, byggas totalt ca 600 000 nya bostäder fram till 2025, med störst behov i de tre storstadsregionerna. I Ds 2015:35 från Näringsdepartementet, framgår att bostadstätheten under en följd år har minskat i framförallt storstadsregionerna, men även på universitets- och högskoleorter. I promemorian framhålls det även att bostadsbristen utgör ett de största hindren för tillväxt och utveckling, då det exempelvis gör att studenter har svårt att flytta till utbildningsorten.

Under 2014 ökade produktionen av studentbostäder markant, enligt statistik från SCB, men inte i Prime Livings prioriterade marknader där nivån fortfarande är låg. I Ds 2015:35 från Näringsdepartementet uppges att det 2014 fanns 88 268 studentbostäder i Sverige, med Boverket som källa. Det kan jämföras med att antalet registrerade studenter på högskolor

och universitet under läsåret 2013/2014, enligt SCB, uppgick till 405 994. Samtidigt har regeringen beslutat att utöka antalet studieplatser för perioden 2015-2018.

Enligt SCB uppgick Sveriges folkmängd till 9 793 172 personer vid halvårsskiftet, vilket innebär en folkökning med 45 817 personer sedan årsskiftet. Folkökningen skedde i samtliga län, förutom Norrbotten, och i åtta av tio kommuner. Storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö hade de största ökningarna.

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 35m<sup>2</sup>, har lyfts fram.

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





---

## Färdigställda fastigheter och projekt

---

### Färdigställda fastigheter

---



#### Karlstad Kornetten 2

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



#### Lund Studentkåren 4

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

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



#### Malmö Träpanelen 6

84 studentlägenheter färdigställdes 2014



#### Malmö Träpanelen 8

128 studentlägenheter färdigställdes 2015

---

## Pågående projekt



I Göteborg har projekten 20-åriga arrendeavtal med temporära bygglov.

### Göteborg – Beryllgatan

Projektet består av 208 studentlägenheter varav 32 stycken 2ROK. Inflyttning sker under våren 2016.

### Göteborg – Herkulesgatan

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

### Stockholm – Projekt Spånga

Detaljplanen för projekt Spånga har vunnit laga kraft och bygglovsansökan är inlämnad. Därmed aktiverades planerna på att uppföra cirka 1100 studentlägenheter under en period av två år. Byggstart av markarbeten samt produktion av moduler planeras i början av kvartal 2 2016.



### Malmö Träpanelen 1

På fastigheten Träpanelen 1 planeras 332 lägenheter. Detaljplan finns och bygglovsansökan är inlämnad. Produktionen är påbörjad och lägenheterna färdigställs i etapper mellan 2016-2017.

## 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 150 lägenheter att byggas söder om Lomvägen. Lägenheterna kommer ha närhet till centrum, kommunikationer och ett rekreationsområde. Med buss och tunnelbana är det cirka 15 minuters resväg till Stockholms Universitet.



### Stockholm – Täby

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





## Koncernens rapport över totalresultat

### Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2015	2014	2015	2014
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Hysesintäkter	21 840	15 485	7 786	4 870
Fastighetskostnader	-5 132	-3 772	-2 251	-1 317
Driftsresultat	16 708	11 713	5 535	3 553
Övriga externa kostnader	-7 347	-5 138	-2 763	-1 331
Personalkostnader	-6 472	-3 572	-2 219	-1 041
Avskrivningar	-71	-3	-41	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	147 675	196 884	-2 397	183 037
<b>Rörelseresultat</b>	<b>150 493</b>	<b>199 884</b>	<b>-1 885</b>	<b>184 218</b>
Finansiella intäkter	20 000	90	13 775	39
Finansiella kostnader, Not 1)	-3 290	-6 078	11 079	2 860
<b>Resultat före skatt</b>	<b>167 203</b>	<b>193 896</b>	<b>22 969</b>	<b>187 117</b>
Uppskjuten skatt	-33 160	-43 744	255	-40 419
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>134 043</b>	<b>150 152</b>	<b>23 224</b>	<b>146 698</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>134 043</b>	<b>150 152</b>	<b>23 224</b>	<b>146 698</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare	134 043	150 152	23 224	146 698
<b>Summa årets resultat</b>	<b>134 043</b>	<b>150 152</b>	<b>23 224</b>	<b>146 698</b>
<b>Resultat per aktie och aktiedata:</b>	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Resultat per aktie före nyemission/split, SEK	11.62	29 332.29	1.56	12.71
Resultat per aktie efter nyemission/split, SEK	9.01	13.01	1.56	12.71
Resultat per aktie efter full utspädning optioner, SEK	8.34	11.70	1.44	11.43
Totalt antal utestående aktier före nyemission/split	11 538 100	5 119	14 881 915	11 538 100
Totalt antal utestående aktier efter nyemission/split	14 881 915	11 538 100	14 881 915	11 538 100
Totalt antal utestående optioner	1 194 060	1 300 000	1 194 060	1 300 000
Eget kapital per aktie före nyemission/split, SEK	50.24	58 260.40	50.24	50.24
Eget kapital per aktie efter nyemission/split, SEK	38.95	25.85	38.95	25.85
Föreslagen utdelning per stamaktie, SEK	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 155 413	988 078	619 565
Rörelsefastigheter	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	2 727	188	182
Finansiella anläggningstillgångar	5 300	7 000	11
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 163 440</b>	<b>1 002 266</b>	<b>619 758</b>
Omsättningstillgångar	50 275	58 975	35 484
Likvida medel	76 399	63 039	36 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>126 674</b>	<b>122 014</b>	<b>71 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 290 114</b>	<b>1 117 280</b>	<b>691 669</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	744	742	577
Övrigt tillskjutet kapital	282 923	282 373	119 156
Balanserat resultat inklusive årets resultat	295 971	272 748	178 502
<b>Eget kapital</b>	<b>579 638</b>	<b>555 863</b>	<b>298 235</b>
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	315 613	263 498	163 417
Obligationslån	140 000	140 000	140 000
Övriga skulder	98 112	18 500	18 541
Uppskjutna skatteskulder	83 650	83 913	51 637
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>637 375</b>	<b>505 911</b>	<b>373 595</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	4 470	180	403
Övriga kortfristiga skulder	68 631	55 326	19 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>73 101</b>	<b>55 506</b>	<b>19 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 290 114</b>	<b>1 117 280</b>	<b>691 669</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

(TSEK)	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
Fastighetsinteckningar banklån	390 975	298 500	288 625
Företagsinteckningar banklån	2 250	2 250	2 250
Äganderättsförbehåll	79 356	79 665	80 592
Pantsättning fordran koncernföretag	140 000	140 000	140 000
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	354 996	224 728	175 811

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2014</b>	<b>512</b>	<b>0</b>	<b>28 352</b>	<b>28 864</b>
Totalresultat jan-sep 2014			3 455	3 455
<b>Summa totalresultat jan-sep</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 455</b>	<b>3 455</b>
<b>Utgående eget kapital per 30 september 2014</b>	<b>512</b>	<b>0</b>	<b>31 807</b>	<b>32 319</b>
Totalresultat okt-dec 2014			146 695	146 695
<b>Summa totalresultat okt-dec</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146 695</b>	<b>146 695</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Nyemission	65	119 156	0	119 221
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>65</b>	<b>119 156</b>	<b>0</b>	<b>119 221</b>
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2014</b>	<b>577</b>	<b>119 156</b>	<b>178 502</b>	<b>298 235</b>
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2015</b>	<b>577</b>	<b>119 156</b>	<b>178 502</b>	<b>298 235</b>
Totalresultat jan-sep 2015			110 821	110 821
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>110 821</b>	<b>110 821</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Nyemission	165	175 826	0	175 991
Emissionskostnader		-12 609	0	-12 609
Utdelning	0	0	-16 575	-16 575
<b>Summa transaktioner med aktieägare jan-sep 2015</b>	<b>165</b>	<b>163 217</b>	<b>-16 575</b>	<b>146 807</b>
<b>Utgående eget kapital per 30 september 2015</b>	<b>742</b>	<b>282 373</b>	<b>272 748</b>	<b>555 863</b>
Totalresultat okt-dec 2015			23 224	23 224
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 224</b>	<b>23 224</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Nyemission	2	1 111	0	1 113
Emissionskostnader		-562		-562
<b>Summa transaktioner med aktieägare jul-sep 2015</b>	<b>2</b>	<b>549</b>	<b>0</b>	<b>551</b>
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2015</b>	<b>744</b>	<b>282 922</b>	<b>295 972</b>	<b>579 638</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	167 205	193 894	22 968	187 115
- Avskrivningar och nedskrivningar	71	3	41	3
- Verklig värdevärdering via resultaträkning	-147 675	-196 882	2 398	-183 037
	19 601	-2 985	25 407	4 081
Betald inkomstskatt	251	-145	196	-136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 852	-3 130	25 603	3 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-14 787	-27 224	7 600	-14 073
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	47 029	-8 106	28 936	-25 661
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>32 242</b>	<b>-35 330</b>	<b>36 536</b>	<b>-39 734</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>52 094</b>	<b>-38 460</b>	<b>62 139</b>	<b>-35 789</b>
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inklusive förvärvade likvida medel	-25 295	-10 500	0	-10 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-358 251	-77 418	-170 469	-43 727
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-5 300	0	1 700	0
Nettokassaflöde av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-11	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-388 846</b>	<b>-87 929</b>	<b>-168 769</b>	<b>-54 227</b>
Finansieringsverksamheten				
Nyemission, efter emissionskostnader	151 837	0	551	0
Upptagna lån	235 937	43 444	130 490	27 439
Amortering lån	0	-20 959	0	-20 959
Likvid från emission av preferensaktier	0	119 221	0	119 221
Utbetald utdelning	-11 050	0	-11 050	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>376 724</b>	<b>141 706</b>	<b>119 991</b>	<b>125 701</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>39 972</b>	<b>15 317</b>	<b>13 361</b>	<b>35 685</b>
Likvida medel vid periodens början	36 427	21 110	63 038	742
Likvida medel vid periodens slut	76 399	36 427	76 399	36 427

## Segmentsrapportering

### Januari - december 2015 TSEK

Hysesintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	844	17 109	0	3 886	21 839
Fastighetskostnader	-363	-3 764	0	-1 004	-5 131
<b>Driftsresultat</b>	<b>481</b>	<b>13 345</b>	<b>0</b>	<b>2 882</b>	<b>16 708</b>

**Förvaltningsfastigheter, bokfört värde**                      **464 141**      **368 136**      **232 136**      **91 000**      **1 155 413**

### Januari - december 2014 TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	500	12 542	0	2 443	15 485
Fastighetskostnader	0	-2 900	0	-660	-3 560
<b>Driftsresultat</b>	<b>500</b>	<b>9 642</b>	<b>0</b>	<b>1 783</b>	<b>11 925</b>

**Förvaltningsfastigheter, bokfört värde**                      **325 000**      **217 942**      **18 643**      **57 980**      **619 565**

Skillnaden mellan driftsresultat 16 708 (11 713) TSEK och resultat före skatt 167 205 (193 894) TSEK består av övriga externa kostnader och personalkostnader -13 819 (-8 710) TSEK, avskrivning -71 (-3) TSEK, finansnetto 16 712 (-5 998) TSEK och värdeförändring 147 675 (196 882) TSEK.

Prime Livings verksamhet omfattar etablering och drift av studentbostäder. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen ovan utgår från den interna rapporteringen till styrelsen. Under året har nya projekt startats i segmenten Göteborg, Öresund och Stockholm..

#### Not 1, Finansiella kostnader

Koncernen har i tidigare lämnade kvartalsrapporter under 2015 tillämpat en redovisningsprincip där räntekostnader direkt hänförliga till pågående byggprojekt inte aktiverats i projekten, vilket medfört att koncernens finansiella kostnader är för höga samtidigt som värdeförändring förvaltningsfastigheter i motsvarande mån varit för hög. Effekten av skillnaden i redovisningsprincip för delårsrapport jan-sep visas i nedanstående tabell:

	Totalresultat publicerad delårsrapport Jan-sep	Totalresultat med hänsyn till aktiverad ränta i projekt Jan-sep	Effekt av redovisningsprincip
Koncernens intäkter	14 054	14 054	
Koncernens rörelsekostnader	-11 747	-11 747	0
Värdeförändring fastigheter	150 072	136 455	-13 617
Finansiella intäkter	6 227	6 227	
Finansiella kostnader	-14 369	-752	13 617
Uppskjuten skatt	-33 415	-30 419	2 996
<b>Resultat</b>	<b>110 822</b>	<b>113 817</b>	<b>2 996</b>

## Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet januari – december 2015

### Hysesintäkter

För 2015 (2014) uppgick Koncernens hyresintäkter till 21 840 TSEK (15 485 TSEK) vilket motsvarar en ökning med 6 355 TSEK. Ökningen hänförs främst till ytterligare 208 st. färdigställda och fullt uthyrda studentlägenheter i Malmö/Oxie samt Karlstad, samtliga med inflyttning i augusti/september.

### Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader 2015 uppgick till 5 132 TSEK (3 772 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 1 360 TSEK. Ökningen förklaras i huvudsak av tillkommande driftskostnader för inflyttning i Oxie och Karlstad.

### Övriga externa kostnader

Koncernens övriga externa kostnader 2015 uppgick till 7 347 TSEK (5 138 TSEK), en ökning med 2 209 TSEK. Ökningen kan i huvudsak hänföras till ökade konsult- och advokatkostnader i samband med kapitalanskaffning.

### Personalkostnader

Koncernens personalkostnader 2015 uppgick till 6 472 TSEK (3 572 TSEK), en ökning med 2 900 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till en ökad bemanning i Moderföretaget. Under 2015 har 6 personer anställts, motsvarande 5,8 heltidstjänster.

### Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 20% per år. Koncernens avskrivningar uppgick till 71 TSEK (3 TSEK). Övriga avskrivningar sker i koncernbolag och avser avskrivningar på materiella anläggningstillgångar, såsom byggnader och mark. Avskrivningar i koncernbolagen sker när respektive projekt är färdigställt.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 150 493 TSEK (199 884 TSEK). Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av en mindre värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har värderats av externa experter på fastighetsvärdering. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde.

Värdeförändringen för 2015 uppgår till 147 675 TSEK (196 884), en negativ avvikelse med 49 209 TSEK.

### Finansiella intäkter

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 20 000 TSEK (90 TSEK) vilket motsvarar en ökning med 19 910 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till ersättning efter förlikning avseende ej fullföljer förvärv av fastigheten Stockholm Gunhild 4.

### Finansiella kostnader

Koncernens finansiella kostnader uppgick till 3 290 TSEK (6 078 TSEK), vilket motsvarar en minskning med 2 788 TSEK. Koncernen redovisar en ackumulerad effekt av aktiverad ränta hänförlig till projektverksamheten och det har medfört en betydande finansiell intäkt samtidigt som värdeförändringen som ackumulerad blivit i motsvarande nivå lägre. För ytterligare beskrivning se not 1 ovan.

### Resultat före skatt

Koncernens resultat före skatt uppgick till 134 043 TSEK (150 152 TKSEK), vilket motsvarar en minskning med 16 109 TSEK. Minskningen kan i huvudsak hänföras till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

### Skatter

Koncernens skatter uppgick till -33 160 TSEK (-43 744 TSEK), vilket motsvarar en minskning med 10 584 TSEK. Minskningen kan i sin helhet hänföras till uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter.

### Balansräkning per 31 december 2015

Balansomslutningen uppgick till 1 290 114 TSEK (691 669 TSEK), vilket är en ökning med

598 445 TSEK jämfört med föregående år. Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter med 1 155 413 TSEK (619 565 TSEK). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av långfristiga skulder med 637 375 TSEK (373 595 TSEK).

### Materiella anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar uppgick till 2 727 TSEK (182 TSEK). Ökningen avser inköp och leasing av pelletspanna i fastigheten Malmö Träpanelen 8..

### Omsättningstillgångar

Koncernens omsättningstillgångar innefattar kundfordringar, andra fordringar och likvida medel.

Omsättningstillgångarna per 31 december 2015 uppgick till 126 674 TSEK (71 911 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 54 763 TSEK. Ökningen av omsättningstillgångar har främst skett i form av likvida medel.

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2015 till 579 638 TSEK (298 235 TSEK), vilket motsvarar en soliditet om 44,9 procent (43,1 procent). Ökningen kan främst härledas till nyemission samt inlösen av teckningsoptioner

### Skulder

Koncernens långfristiga skulder uppgår till 637 375 TSEK (373 595 TSEK) och består av skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder samt uppskjutna skatteskulder, vilket motsvarar en ökning med 263 780 TSEK. Ökningen kan dels hänföras till ökade skulder kreditinstitut, kopplat till finansiering projekt, samt uppskjutna skatteskulder hänförligt till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Koncernens kortfristiga skulder avser skulder till kreditinstitut samt leverantörsskulder och andra skulder. Koncernens kortfristiga skulder uppgick den 31 december 2015 till 68 631 TSEK (19 436 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 49 195 TSEK. Ökningen kan hänföras till leverantörsskulder.

## Moderbolagets rapport över totalresultat

### Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Rörelsens intäkter mm				
Övriga rörelseintäkter	833	5 200	833	0
	833	5 200	833	0
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-6 173	-4 424	-2 342	-904
Personalkostnader	-6 484	-3 416	-2 219	-953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-41	-3	-11	-3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11 865</b>	<b>-2 644</b>	<b>-3 739</b>	<b>-1 860</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>				
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	74 450	25 969	20 000	18 198
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16 852	15 219	4 414	4 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14 366	-16 768	-3 588	-3 664
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>65 071</b>	<b>21 776</b>	<b>17 087</b>	<b>16 689</b>
Bokslutsdispositioner	6 682	4 383	6 682	4 383
Skatt på årets resultat	0	0	0	-765
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>71 753</b>	<b>26 159</b>	<b>23 769</b>	<b>20 307</b>



## Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	177	177	182
Andelar i intresseföretag	0	0	11
Finansiella anläggningstillgångar	338 914	312 630	251 269
Kortfristiga fordringar	274 403	273 049	128 825
Kassa och bank	15 254	19 797	7 787
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>628 748</b>	<b>605 653</b>	<b>388 063</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	365 332	341 011	146 219
Långfristiga skulder	158 500	158 500	140 000
Övriga långfristiga skulder	0	0	18 500
Kortfristiga skulder	104 916	106 142	83 344
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>628 748</b>	<b>605 653</b>	<b>388 063</b>

Poster inom linjen	2015-12-31	2015-09-30	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantsättning fordran koncernbolag	140 000	140 000	140 000
<b>Borgensförbindelser</b>			
Till förmån för koncernföretag	354 996	130 400	130 400

## Moderbolagets förändring av eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2014	512	0	327	839
Årets resultat			26 160	26 160
Nyemission	65	119 156	0	119 221
Utgående eget kapital per 31 december 2014	577	119 156	26 487	146 220
Ingående eget kapital per 1 januari 2015	577	119 156	26 487	146 219
Årets resultat			71 753	71 753
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	167	176 937	0	174 248
Emissionskostnader		-13 170		-10 314
Utdelning	0	0	-16 575	-16 575
Utgående eget kapital per 31 december 2015	744	282 923	81 665	365 332

## Moderbolagets kassaflödesanalys

(TSEK)	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	65 071	21 777
- Avskrivningar och nedskrivningar	41	3
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar	-74 450	-41 095
	-9 338	-19 315
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-9 338</b>	<b>-19 315</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-69 109	-49 966
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-34 305	-34 910
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>-103 414</b>	<b>-84 876</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-112 752</b>	<b>-104 191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	-27 629	0
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-5 000	-61
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36	-185
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 665</b>	<b>-246</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Lån, nettoförändring	0	-21 000
Emission	163 934	119 221
Utbetald utdelning	-11 050	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>152 884</b>	<b>98 221</b>
Årets kassaflöde	7 467	-6 216
Likvida medel vid årets början	7 787	14 002
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 254</b>	<b>7 786</b>

## Kommentarer till moderbolagets rapport över totalresultatet perioden januari – december 2015

### Övriga rörelseintäkter

För 2015 (2014) uppgick Moderbolagets övriga rörelseintäkter till 833 TSEK (5 200 TSEK). Minskningen förklaras av att projektkostnader fakturerats ut från moderbolaget, vilka 2015 faktureras direkt till avsett bolag.

### Övriga externa kostnader

Moderbolagets övriga externa kostnader 2015 uppgick till 6 173 TSEK (4 424 TSEK), en ökning med 1 749 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till ökade konsult- och advokatkostnader i samband med kapitalanskaffning.

### Personalkostnader

Moderbolagets personalkostnader 2015 uppgick till 6 484 TSEK (3 416 TSEK), en ökning med 3 068 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till en ökad bemanning i Moderföretaget.

### Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 20% per år. Moderbolagets avskrivningar uppgick till 41 TSEK (3 TSEK)..

### Rörelseresultat

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -11 865 TSEK (-2 644 TSEK), en negativ avvikelse med - 9 221 TSEK. Avvikelsen förklaras dels av minskade intäkter och dels av ökade kostnader hänförliga till en större organisation.

### Resultat efter finansiella poster

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 65 071 TKSEK (21 776 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 43 295 TSEK. Bolaget har under året avyttrat andelar i Prime Living Beryllgatan AB, Prime Living Ramberget AB samt Beryll Invest AB vilket gett ett överskott på 54 449 TSEK. Avyttringen har skett till koncernbolag. Bolaget har även valt att ej fullfölja förvärvet av fastigheten Stockholm Gunhild 4 vilket gett en förlikningsersättning om 20 000 TSEK.

### Bokslutsdispositioner

Moderbolagets bokslutsdispositioner uppgick till 6 682 TSEK (4 383 TSEK). Bokslutsdispositionerna avser i sin helhet erhållna koncernbidrag.

### Periodens resultat

Moderbolagets resultat uppgick till 71 753 TSEK (26 159 TKSEK), vilket motsvarar en ökning med 45 594 TSEK.

### Balansräkning per 31 december 2015

Balansomslutningen uppgick till 628 748 TSEK (388 063 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 240 685 TSEK jämfört med föregående år. Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av finansiella anläggningstillgångar med 338 914 TSEK (251 269 TSEK). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av långfristiga skulder med 158 500 TSEK (140 000 TSEK).

### Materiella anläggningstillgångar

Moderbolagets anläggningstillgångar uppgick till 177 TSEK (182 TSEK).

### Kortfristiga fordringar

Moderbolagets kortfristiga fordringar innefattar kundfordringar och andra fordringar och uppgick till 274 403 TSEK (128 825 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 145 578 TSEK.

### Kassa och bank

Bolagets likvida medel uppgick till 15 254 TSEK (7 787 TSEK), en ökning med 7 467 TSEK.

### Eget kapital

Per 31 december 2015 uppgick det egna kapitalet till 365 332 TSEK (146 219 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 219 113 TSEK. Bolaget har under året genomfört en nyemission, apportemission samt att inlösen skett av utgivna teckningsoptioner. Detta sammantaget har tillfört bolaget 176 693 TSEK, före avdrag för emissionskostnader.

### Preferensaktier

#### *Units*

Varje unit som emitterades och spreds under fjärde kvartalet 2014 bestod av en (1) preferensaktie av serie B samt en (1) teckningsoption som berättigar till teckning av en (1) stamaktie.

#### *Utdelning*

Enligt bolagets bolagsordnings skall utdelning per preferensaktie av serie B ske om totalt 8,50 SEK per år fram till och med 10 oktober 2019 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 2,125 SEK. Baserat på ett nominellt belopp för preferensaktierna av serie B om 100 SEK motsvarar det en årlig avkastning om 8,5 procent.

Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Första utdelningsdag ska vara den avstämningsdag som inträffar efter den 30 juni 2015. Från och med den 11 oktober 2019 kommer utdelningen att öka med två procentenheter per år (dvs. en engångsökning) och därmed kommer avkastningen att uppgå till 10,5 procent per år till dess preferensaktierna löses in.

Preferensaktierna av serie B medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

#### *Inlösen*

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie B efter beslut av bolagsstämman. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier av serie B som skall inlösas skall ske pro-rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier av serie B som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som skall inlösas.

Lösenbeloppet för preferensaktier av serie B skall fram till och med den sista avstämningsdagen för preferensutdelning som infaller före 31 december 2019 vara 115 procent av teckningskursen vid den första emissionen av preferensaktier av serie B. Inlösen som sker från den sista avstämningsdag för preferens-utdelning som infaller före den 31 december 2019 och för tiden därefter skall vara 125 procent av teckningskursen vid den första emissionen av preferensaktier av serie B.

Ägare av preferensaktie av serie B som skall inlösas skall vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta tillämpligt B-Lösenbelopp för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättsens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

#### Skulder

Moderbolagets långfristiga skulder består av obligationslån samt övriga långfristiga skulder. Moderbolagets långfristiga skulder uppgick per 31 december 2015 till 158 500 TSEK (158 500 TSEK). Moderbolagets kortfristiga skulder uppgick till 104 916 TSEK (83 344 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 21 752 TSEK. Ökningen kan främst förklaras av ökade skulder till koncernföretag.

#### Utdelning

Styrelsens förslag till årsstämman 2016 är att ingen utdelning lämnas för stamaktien eller för preferensaktie av serie C. En utdelning om 8,50 kr, på helårsbasis, per preferensaktie av serie B föreslås, med kvartalsvis utdelning från och med den första avstämningsdag som inträffar efter den 30 juni 2016. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna är 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Årsstämman kommer hållas den 19 maj 2016 klockan 13.00 på lokal som meddelas i samband med kallelsen.

#### Disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår att övriga vinstmedel balanseras i ny räkning.

## 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

Resultat efter skatt i relation till eget kapital vid periodens utgång.

### Räntabilitet på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittlig balansomslutning under rullande tolv månader.

### 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.

Stockholm 23 mars 2016

Prime Living AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

Prime Living AB (publ)

---

Jan Severa

Verkställande direktör

---

Jan-Erik Karström

Ordförande

---

Ola Wengberg

Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har översiktligt granskats i enlighet med ISRE 2410 utav bolagets revisorer.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jan Severa, VD, +46 708 458 133

jan.severa@primeliving.se

Om Prime Living AB (publ)

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

## Kalendarium

2016-04-20 Årsredovisningen görs tillgänglig på hemsidan [www.primeliving.se](http://www.primeliving.se).

2016-05-19 Årsstämma

2016-05-26 Delårsrapport kvartal 1 2016

2016-08-25 Delårsrapport kvartal 2 2016

2016-11-24 Delårsrapport kvartal 3 2016

## Utbetalningsdagar för preferensaktier 2015/2016

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
2016-04-08	2,12 kr

## Adresser

### Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB  
Box 55691  
102 15 Stockholm  
Telefon: +46 8 503 015 50  
[www.mangold.se](http://www.mangold.se)

### Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Ulf Hartell Borgstrand