



Delårsrapport 2016-01-01 – 2016-09-30



Delårsresultat	<u>jan – sept</u>	<u>juli-sept</u>
Hyresintäkterna uppgick till	25 522 TSEK	9 226 TSEK
Driftresultat uppgick till	19 906 TSEK	7 044 TSEK
Rörelseresultat uppgick till	106 990 TSEK	3 331 TSEK
Värdförändring på fastigheter uppgick till	100 970 TSEK	69 TSEK
Periodens resultat före skatt uppgick till	93 429 TSEK	- 1 325 TSEK
Periodens resultat efter skatt uppgick till	70 454 TSEK	- 1 617 TSEK

VD har ordet

Produktion och grön energianvändning

Svenska marknaden för byggnation av bostäder har drastiskt förändrats 2016 med en historisk oöverträffad ökning av produktionen. Efterfrågan av bostäder och befolkningstillväxten är starkt korrelerad till flyktingströmmen som skapar behov av både tillfälliga och permanenta bostäder. Det genererar möjligheter för Prime Living att investera i projekt med långa hyreskontrakt, 15 till 20 år, med kommuner som hyresgäst. Ett bra exempel på detta är den avsiktsförklaring som tecknats med Göteborgs kommun om 370 lägenheter som blockuthyres under 15 år. Vårt fokus är studentlägenheter men denna typ av långsiktiga relationer utgör nu en del av vår marknad.

Produktion och färdigställande pågår nu i Spånga/Stockholm, Malmö/Oxie, Göteborg/Hisingen och leverans av lägenheter färdigställs löpande. Anpassning till grön energi för uppvärmning med solenergi och pellets har genomförts i Malmö/Oxie för att kunna erhålla de av regeringen beslutade investeringsbidragen. Ansökan av dessa kan göras från den 15e november 2016. Effekten av detta är energieffektiva hus med sänkta driftkostnader. Vi genomför nu samma program i alla projekt och kalkylerar med en påverkan på driftkostnader som leder till en total kostnadsminskning med 30 procent. Vi utgår ifrån att vi i Malmö/Oxie samt Göteborg/Hisingen erhåller investeringsbidrag som påverkar resultatet positivt.

Prime Living satsar på att bygga högre hus upp till 16 våningar i 3 olika projekt, Göteborg/ Frölunda, Sollentuna/Sjöberg samt Täby. Det innebär möjligheter att kombinera olika byggnadsfunktioner med andra aktörer som integreras in i gemensamma projekt. Vi tar nu fram koncept i dessa tre projekt med mindre köpcentrum i bottenplan och våra 16 våningar som planeras i modulform som monteras ovan bottenvåningen.

Det finns en mycket stark vilja och tro hos Prime Living att med kontinuerlig utveckling med industriellt tänkande som grundtes kan vi åstadkomma intressanta projekt med hög lönsamhet.



Jan Severa

VD Prime Living AB (publ)

Prime Living i korthet

Nyckeltal - koncernen

	16-09-30	15-09-30	15-12-31
Eget kapital per antalet stamaktier (SEK)	45,32	41,04	42,80
Justerat eget kapital ¹⁾ per antalet stamaktier (SEK)	36,01	31,44	33,20
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders	16%	20%	31%
Räntetäckningsgrad	8,78	11,04	52,42
Justerad räntetäckningsgrad	0,51	0,28	-0,17
Soliditet	38%	50%	45%
Antal lägenheter	760	552	552
Uthyrningsbar boyta	18 052	13 092	13 092
Uthyrningsgrad	99%	100%	100%
Vinst per stamaktie (SEK)	5,05	8,18	9,90
Förvaltningsöverskott	78%	80%	77%
Antal anställda	15	11	11
Antal heltidstjänster	13,3	9,5	9,5

1) Med avdrag för preferensaktiekapital på 130MSEK

Avkastning på färdigställda projekt samt externt bedömt förhandsvärde på pågående projekt

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

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

2) Nedlagda kostnader för Färdigställda samt Beräknade för Pågående projekt

3) Nettot av Marknads-/förhandsvärde och Anskaffningsvärde

4) Projektvinst / Anskaffningsvärde

Färdigställda lägenheter och byggrätter

Per den 2016-09-30

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

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

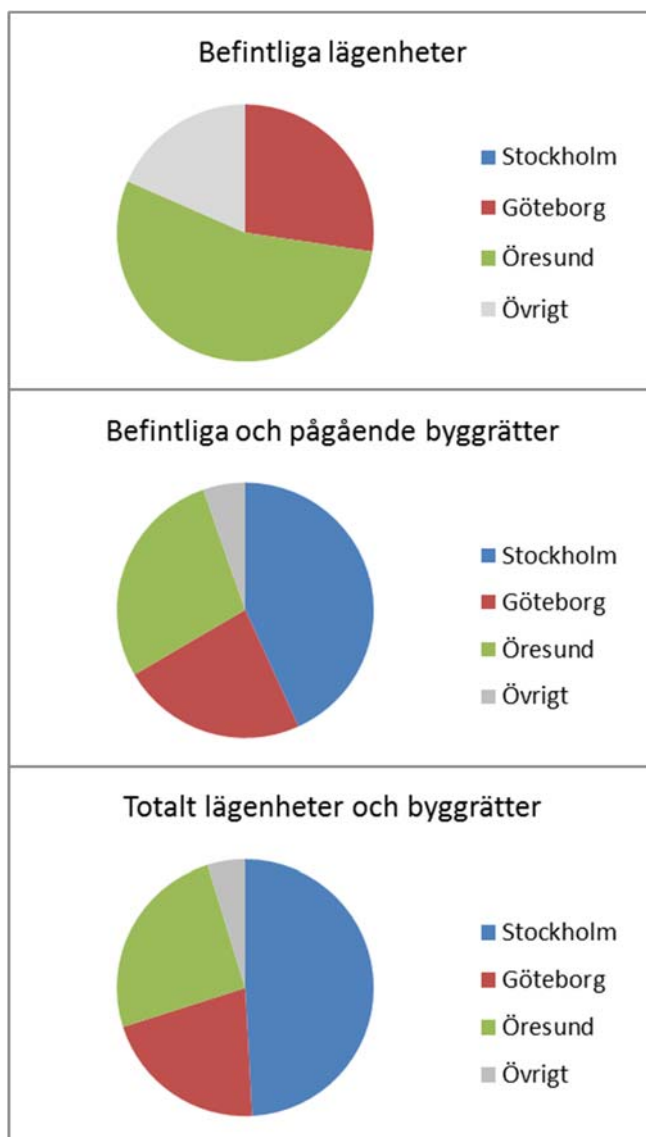
Byggrätter på egen mark	Antal
Sollentuna Sjöberg	148
Deltotal	148

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

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

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

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



Antal lägenheter

Delårsrapport 2016-01-01 -- 2016-09-30

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter ökade under perioden januari-september till 25 522 (14 054) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 106 990 (152 378) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 100 970 (150 072) TSEK och resultatet före skatt blev 93 429 (144 235) TSEK.

Händelser under perioden

januari – september

- Leverans av moduler till Herkulesgatan i Göteborg.
- Mark- och miljödomstolen har den 27/1 2016 upphävt byggnadsnämndens beslut av den 27 april 2015 om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 i Göteborgs kommun. Beslutet har ej vunnit laga kraft då beslutet har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som lämnat prövningstillstånd.
- Prime Living emitterar ett obligationslån om 100 MSEK.
- Prime Living tecknar nytt 10-årigt avtal fram till 30:e januari 2027 med kinesiska AVIC avseende ensamrätt för stålmoduler till den europeiska marknaden.
- Förvärv via bolag av fastigheterna Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 i Västra Frölunda, Göteborg. Det nya detaljplaneförslaget idag på fastigheterna omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder, 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.
- Prime Living etablerar en ny division, Prime Living Industries, i syfte att på sikt kontrollera hela värdekedjan från produktion till upphandling, projektering och uppförande av bostadsmoduler med Magnus Dahlberg som vd och divisionschef.
- Prime Living Industries övertar färdigställandet av Beryllgatan i Göteborg, avtalet med Modular ML har hävts.
- Michael Persson och Lars Vardheim har av årsstämman valts in som styrelseledamöter.
- Prime Living Entreprenad övertar slutförandet av Prime Livings påbörjade studentbostadsprojekt från Modular ML AB, som gått i konkurs, med en beräknad resultatpåverkan om maximalt -20 MSEK.
- Mark- och miljööverdomstolen har den 27/6 2016 fastställt Mark och Miljödomstolens upphävande av dom rörande tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 i Göteborgs kommun. Överdomstolen skriver i sin dom "Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 §lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas." vilket Göteborgs kommun har gjort.
- 208 lägenheter på Beryllgatan i Göteborg har färdigställts.
- Prime Living AB lanserar ny app och hemsida för studenter.
- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 38 550 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 620 365. Bolaget tillförs cirka 1 024 KSEK och efter registreringen återstår 1 155 510 utestående teckningsoptioner.
- Prime Living har tecknat avsiktsförklaring med Göteborgs Kommun avseende förhyrning av ca 400 lägenheter på Rambergsgatan, Hisingen Göteborg.
- Prime Living emitterar säkerställt obligationslån om 400 MSEK.
- Prime Living har tagit upp ny bankfinansiering om 195 MSEK och löst in utestående noterad obligation om 140 MSEK samt annan bankskuld om ca 33 MSEK.

- Prime Living Ramberget AB har beslutat att sälja 120 lägenheter till TP9 Oxie AB (internförsäljning). Dessa lägenheter flyttas från byggplatsen på Rambergsvägen till Panelgatan i Oxie/Malmö. Beräknad flyttkostnad understigande 2 MSEK.
- Prime Living Ramberget AB flyttar 40 lägenheter till andra sidan Inlandsgatan där bygglovet har vunnit laga kraft. Göteborgs kommun hyr samtliga lägenheter under 15 år för en hyra om 5850 kronor per månad
- Bygglov för Rambergsvägen Göteborg är överklagat och ligger för prövning av Högsta Domstolen.

Efter periodens utgång

- Nytt bygglov för tillfällig bostadsförsörjning för Rambergsvägen har givits av Göteborgs kommun vilket innebär att hela projektet kan genomföras.
- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 337 340 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 957 705. Bolaget tillförs cirka 9 108 MSEK och efter registreringen återstår 818 170 utestående teckningsoptioner.
- Prime Living noterar Bolagets obligationslån om 400 MSEK på Nasdaq OMX, Stockholm.
- Teckningsperioden för bolagets teckningsoption TO1 har löpt ut. Av totalt 1 300 000 optioner tecknades 1 280 000 nya aktier. Efter periodens utgång tecknades 1 135 510 aktier vilket tillförde bolaget ca 30,7 MSEK. Efter registreringen har bolaget totalt 14 755 875 stamaktier
- De tre största ägarna per den 30 september 2016, Amun Holding AB, Åtto Capital AB och Scan Scaff AB, har nu nominerat ledamöter till valberedning inför årsstämman 2017 enligt följande.
 - Amun Holding AB har utsett Ola Wengberg, till ledamot (och ordförande) i valberedningen.
 - Åtto Capital AB har utsett Jan Severa, till ledamot i valberedningen.
 - Scan Scaff AB har utsett Kenneth Liberg, till ledamot i valberedningen.
 - Jan-Erik Karström är i egenskap av styrelsens ordförande ledamot i valberedningen.
- Valberedningen i Prime Living AB kommer att föreslå Jan Severa som arbetande styrelseordförande till årsstämman 2017. Prime Living kommer att tillsätta en ny VD som under en period arbetar parallellt.

Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 632 633 (555 863) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -25 596 (-10 045) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -170 150 (-187 782) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till 300 (-7 000) TSEK. Likvida medel uppgick till 181 723 (63 038) TSEK. Nettoskulden uppgick till 671 832 (340 639) TSEK.

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgrad

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgraden för Prime Livings lån och förvaltningsfastigheter vid periodens slut framgår av nedanstående tabeller. I lånebeloppet för "2018 och senare" ingår byggnadskreditiv om ca 63 096 TSEK som förfaller år 2016 och där slutfinansiering erhållits.

(TSEK)

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2016	63 357	7%
2017	295 000	35%
2018 eller senare	495 198	58%
Totalt	853 555	100%

(TSEK)

	Värde	Lån	Belåningsgrad
Färdigställda fastigheter	558 000	299 728	54%
Övriga fastigheter	868 439	553 827	64%
Totalt koncernen	1 426 439	853 555	60%

Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 30 september 2016 uppgick till 1 426 439 (988 078) TSEK. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

(TSEK)	2016	2015	2015
Förvaltningsfastigheter	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Ingående redovisat värde	1 155 413	619 565	619 565
Förvärv och nybyggnation	170 056	218 440	388 173
Orealiserad värdeförändring	100 970	150 073	147 675
	1 426 439	988 078	1 155 413

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning.

Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 september 2016 till 4,49 (5,95)%. Av räntebärande skulder på 853 555 (403 678) TSEK löper 317 550 (208 990) TSEK med rörlig ränta

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Living har bara bostadshyresgäster (studenter). I Lund hyr Lunds universitet samtliga 200 lägenheter och i Beryll, Göteborg, har Chalmers tekniska högskola tecknat ett hyresavtal för 86 av de 208 lägenheterna. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan. Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för ca 32% (59%) av intäkterna under perioden, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

Med operationell risk avses risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att

skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten. De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med ca 45,6 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 44,0 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 558 MSEK.

Aktien och ägarna

Per den 30 september 2016 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 14 920 465, varav 13 620 365 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 tiondel röst på bolagsstämma.

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

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

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

Aktieägare

Vid periodens slut var stängningskursen för stamaktien 93,00 SEK, för preferensaktien av serie B 116,75 SEK och för teckningsoptionen 66,00 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 1 267 MSEK.

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

Ägare	Not	Antal aktier			Andel	
		Stamaktier	Pref B	Pref C	Kapital	Röster
Amun Holding AB	1)	3 498 000		80	23.4%	25.4%
Scan Scaff AB		935 323		14	6.3%	6.8%
Avanza Pension		661 023	212 285		5.9%	5.0%
Burman Invest Aktiebolag		830 200	11 000	3	5.6%	6.0%
UMR Invest AB		738 729			5.0%	5.4%
SEB Fonder		580 000			3.9%	4.2%
Nordnet Pensionsförsäkring		475 461	55 419		3.6%	3.5%
Alcur		480 406			3.2%	3.5%
JRS Asset Management AB		453 128	26 338		3.2%	3.3%
Advisor Fonder		400 000			2.7%	2.9%
Fjärde AP-Fonden		352 921			2.4%	2.6%
Humle Fonder		263 777			1.8%	1.9%
Swedbank Försäkring		257 500	5 300		1.8%	1.9%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.4%	1.5%
Cliens Fonder		190 813			1.3%	1.4%
Alotir AB		169 448		1	1.1%	1.2%
LMK Stiftelsen		143 000			1.0%	1.0%
Jpk Byggställningar AB		140 316		1	0.9%	1.0%
Övriga		2 840 260	989 658		25.7%	21.4%
Summa		13 620 365	1 300 000	100	100.0%	100.0%

Noter:

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

Verksamhet i moderbolaget

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 0 (0) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till – 25 406 (47 984) TSEK.

Övrigt

Organisation och medarbetare

Per den 2016-09-30 har Bolaget 15 personer anställda, varav 6 kvinnor, motsvarande 13,3 heltidstjänster.

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

Väsentliga transaktioner med närstående

- Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 841,5 TSEK för perioden

Detta är Prime Living

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

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

Vision

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

Affärsidé och strategi

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

moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet.

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

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



Marknad

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

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

Under 2014 ökade produktionen av studentbostäder markant, enligt statistik från SCB, men inte i Prime Livings prioriterade marknader där nivån fortfarande

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

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

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



Färdigställda fastigheter och projekt

Färdigställda fastigheter



Karlstad Kornetten 2

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



Lund Studentkåren 4

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

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



Malmö Träpanelen 6

84 studentlägenheter färdigställdes 2014



Malmö Träpanelen 8

128 studentlägenheter färdigställdes 2015



Göteborg – Beryllgatan

208 studentlägenheter färdigställda under första halvåret 2016.

Pågående projekt



Göteborg – Herkulesgatan

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

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

Stockholm – Projekt Spånga

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



Malmö Träpanelen 1

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

Planerade projekt



Stockholm – Sollentuna Sjöstjärnan 2

Fastigheten Sjöstjärnan 2 i centrala Sjöberg förvärvades via bolag under 2014. Det befintliga centrumet kommer att rivas och cirka 150 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.



Göteborg – Gitarrgatan

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

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2015 jan-dec
Hysesintäkter	25 522	14 054	9 226	4 963	21 840
Fastighetskostnader	-5 616	-2 881	-2 182	-964	-5 132
Driftsresultat	19 906	11 172	7 044	3 998	16 707
Övriga externa kostnader	-7 713	-4 584	-1 842	-1 231	-7 347
Personalkostnader	-5 769	-4 253	-1 742	-1 772	-6 472
Avskrivningar	-404	-30	-198	-10	-71
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	100 970	150 072	69	125 357	147 675
Rörelseresultat	106 990	152 378	3 331	126 342	150 491
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar	-1 773	0	0	0	0
Finansiella intäkter	441	6 227	437	0	20 002
Finansiella kostnader	-12 230	-14 369	-5 093	-4 784	-3 290
Resultat före skatt	93 429	144 235	-1 325	121 557	167 203
Uppskjuten skatt	-22 975	-33 415	-292	-27 717	-33 160
Resultat efter skatt	70 454	110 820	-1 617	93 840	134 043
Summa totalresultat	70 454	110 820	-1 617	93 840	134 043

Årets totalresultat hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	70 454	110 820	-1 617	93 840	134 043
Summa årets resultat	70 454	110 820	-1 617	93 840	134 043

	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 juli-sep	2015 juli-sep	2015 jan-dec
Resultat per aktie och aktiedata:					
Resultat per aktie vid periodens utgång	4,72	7,46	-0,11	6,32	9,01
Resultat per aktie efter full utspädning optioner	4,38	6,89	-0,10	5,84	8,34
Totalt antal utestående aktier vid periodens början	14 881 915	11 538 100	14 882 115	14 775 875	11 538 100
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	14 892 603	12 874 396	14 905 722	14 839 014	13 380 641
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång	14 920 465	14 849 715	14 920 465	14 849 715	14 881 915
Totalt antal utestående optioner vid periodens utgång	1 155 510	1 226 260	1 155 510	1 226 260	1 194 060
Totalt antal utestående aktier efter teckning av samtliga optioner	17 376 075	17 376 075	17 376 075	17 376 075	17 376 075
Eget kapital per totala antalet aktier vid periodens utgång	42,40	37,43	42,40	37,43	38,95
Föreslagen utdelning per stamaktie	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11 333	0	0
Förvaltningsfastigheter	1 426 439	988 078	1 155 413
Rörelsefastigheter	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	2 416	188	2 727
Finansiella anläggningstillgångar	0	7 000	5 300
Summa anläggningstillgångar	1 440 188	995 266	1 163 440
Omsättningstillgångar	45 539	58 976	50 276
Likvida medel	181 723	63 039	76 399
Summa omsättningstillgångar	227 261	122 015	126 674
SUMMA TILLGÅNGAR	1 667 450	1 117 281	1 290 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	746	742	744
Övrigt tillskjutet kapital	282 697	282 373	282 923
Balanserat resultat inklusive årets resultat	349 190	272 748	295 971
Eget kapital	632 633	555 863	579 638
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	365 374	190 058	315 613
Obligationslån	487 920	140 000	140 000
Övriga skulder	18 500	91 940	96 875
Uppskjutna skatteskulder	106 625	83 913	83 650
Summa långfristiga skulder	978 419	505 912	636 138
Kortfristiga räntebärande skulder	261	180	4 470
Övriga kortfristiga skulder	56 137	55 327	69 868
Summa kortfristiga skulder	56 398	55 506	74 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 667 450	1 117 281	1 290 114
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	662 163	460 415	552 581
Ansvarsförbindelser	866 640	365 228	494 996

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital per 2015-01-01	577	119 157	178 503	298 236
Årets resultat			134 043	134 043
Summa totalresultat			134 043	134 043
Transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	167	176 693		176 861
Emissionskostnader		-12 928		-12 928
Lämnad utdelning			-16 575	-16 575
Summa transaktioner med aktieägare	167	163 766	-16 575	147 358
Utgående eget kapital per 2015-12-31	744	282 923	295 970	579 637
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744	282 923	295 970	579 637
Totalresultat för året:				
Årets resultat			5 631	5 631
Summa totalresultat	744		5 631	5 631
Transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier				
Emissionskostnader		-651		-651
Summa transaktioner med aktieägare		-651		-651
Utgående eget kapital per 2016-03-31	744	282 272	301 601	584 617
Ingående eget kapital per 2016-04-01	744	282 272	301 601	584 617
Omräkning av ingående balans			-6 185	-6 185
Justerad IB	744	282 271	295 416	578 432
Årets resultat			66 439	66 439
Summa totalresultat			66 439	66 439
Summa transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier				
Emissionskostnader		-613		-613
Lämnad utdelning			-11 050	-11 050
Summa transaktioner med aktieägare		-613	-11 050	-11 663
Utgående eget kapital per 2016-06-30	744	281 658	350 806	633 208
Ingående eget kapital per 2016-07-01	744	281 658	350 806	633 208
Årets resultat			-1 617	-1 617
Summa totalresultat			-1 617	-1 617
Summa transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	2	1 039		1 041
Emissionskostnader				
Lämnad utdelning				
Summa transaktioner med aktieägare	2	1 039		1 041
Utgående eget kapital per 2016-09-30	746	282 697	349 189	632 632

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2016 jul-sept	2015 jul-sept	2015 jan-dec
Resultat efter finansiella poster	93 429	144 237	-1 325	121 558	167 203
- Avskrivningar och nedskrivningar	5 404	30	198	11	71
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-100 970	-150 073	-69	-125 357	-147 675
	-2 137	-5 806	-1 196	-3 788	19 599
Betald inkomstskatt	-27	55	0		251
"Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
"	-2 164	-5 751	-1 196	-28 504	19 850
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	4 739	-22 387	7 470	-8 205	5 213
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-28 171	18 093	-16 282	-9 057	47 029
Summa förändring i rörelsekapitalet	-23 432	-4 294	-8 812	-17 262	52 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 596	-10 045	-10 008	-45 766	72 092
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel	-11 333	-25 295	95	-25 295	-25 295
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-170 150	-187 782	-14 148	-63 347	-358 251
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	300	-7 000			-5 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 183	-220 077	-14 053	-88 642	-388 846
Emissionskostnader/Nyemission, efter emissionskostnader	-224	151 286	1 041	1 286	151 837
Upptagna lån	315 097	105 447	186 702	30 088	235 937
Utbetald utdelning	-2 769		2 756		-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	312 104	256 733	190 499	31 374	376 724
PERIODENS KASSAFLÖDE	105 326	26 611	166 439	-103 034	59 970
Likvida medel vid periodens början	76 397	36 427			36 427
Likvida medel vid periodens slut	181 723	63 038	166 439	-103 034	96 397

Segmentsrapportering

Januari - sept 2016

TSEK

Hysesintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	1 272	16 283	3 429	4 537	25 521
Fastighetskostnader	-239	-3 858	-701	-818	-5 616
Driftsresultat	1 033	12 425	2 728	3 719	19 905
	0		0		
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	507 107	423 676	404 656	91 000	1 426 439

Januari - sept 2015

TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	399	11 451	0	2 204	14 054
Fastighetskostnader	-76	-2 179	0	-627	-2 882
Driftsresultat	323	9 272	0	1 577	11 172
	0				
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	441 000	325 030	136 048	86 000	988 078

Skillnaden mellan driftsresultat 19 906 (11 172) TSEK och resultat före skatt 93 429 (144 235) TSEK består av övriga externa kostnader och personalkostnader -13 482 (-8 837) TSEK, avskrivning -404 (-30) TSEK, finansnetto -13 562 (-8 142) TSEK och värdeförändring 100 970 (150 072) TSEK.

Prime Livings verksamhet fokuseras på etablering och drift av studentbostäder. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen ovan utgår från den interna rapporteringen till styrelsen. Prime Living har tecknat ett hyresavtal med Lunds Universitet som i sin tur tecknar avtal med studenterna, vilket gör att Lunds Universitet som enskild kund i dag står för mer än 10% av hyresintäkterna.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2015 jan-dec
Rörelsens intäkter mm					
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	833
	0	0	0	0	833
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-7 426	-3 831	-2 015	-919	-6 173
Personalkostnader	-5 769	-4 265	-1 742	-1 772	-6 484
Avskrivningar	-128	-30	-106	-10	-41
Rörelseresultat	-13 324	-8 126	-3 863	-2 701	-11 865
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	-8 000	54 450	0	0	74 450
Ränteutgifter och liknande resultatposter	13 814	12 438	4 756	4 297	16 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 897	-10 778	-5 863	-3 588	-14 366
Resultat efter finansiella poster	-25 406	47 984	-4 970	-1 992	65 071
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	6 682
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-25 406	47 984	-4 970	-1 992	71 753

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	11 333	0	0
Materiella anläggningstillgångar	143	177	177
Andelar i intresseföretag	11	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	365 400	312 630	338 915
Kortfristiga fordringar	357 865	273 049	274 403
Kassa och bank	132 925	19 797	15 254
SUMMA TILLGÅNGAR	867 676	605 653	628 748
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	328 652	341 011	365 332
Långfristiga skulder	506 420	158 500	158 500
Kortfristiga skulder	32 605	106 141	104 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	867 676	605 653	628 748
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	460 000	140 000	140 000
Ansvarsförbindelser	470 640	224 728	354 996

Moderbolagets förändring av eget kapital (TSEK)

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2015	577	119 156	26 487	146 220
Årets resultat			71 753	71 753
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	167	176 937		177 104
Emissionskostnader		-13 170		-13 170
Utdelning			-16 575	-16 575
Utgående eget kapital per 31 december 2015	744	282 923	81 665	365 332
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2016	744	282 923	81 665	365 332
Periodens resultat			-25 406	-25 406
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	2	1 039		1 041
Emissionskostnader		-1 265		-1 265
Utdelning			-11 050	-11 050
Utgående eget kapital per 30 september 2016	746	282 697	45 209	328 652

Moderbolagets kassaflöde

	2016-01-01	2015-01-01	2015-01-01
(TSEK)	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-25 406	47 984	65 071
- Avskrivningar och nedskrivningar	5 128	30	41
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar		-54 450	-74 450
	-20 278	-6 436	-9 338
Kapitaliserad ränta	-18 484	-10 763	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-38 762	-17 199	-9 338
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	20 993	-65 772	-70 463
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-75 067	2 992	-32 951
Summa förändring i rörelsekapitalet	-54 074	-62 780	-103 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 836	-79 979	-112 752
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-100		-27 629
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-11 428		
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-117 667	-36 318	-5 000
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar	300		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-25	-36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 895	-36 343	-32 665
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	347 920		
Emissionskostnad	-224	-12 608	
Emission		151 990	163 934
Utbetald utdelning	-8 294	-11 050	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	339 402	128 332	152 884
Årets kassaflöde	117 671	12 010	7 467
Likvida medel vid årets början	15 254	7 787	7 787
Likvida medel vid årets slut	132 925	19 797	15 254

Redovisningsprinciper

Prime Living följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i tusen svenska kronor, TSEK, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Tillämpningen av IFRIC 21 innebär att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som en skuld i sin helhet vid årets början. Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare år, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten. Tillämpningen av IFRIC 21 har ingen betydande effekt på koncernens resultat och finansiella ställning då beloppen som avses är oväsentliga till sin storlek.

Definitioner

Belåningsgrad koncernen

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital per totala antalet aktier

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

Eget kapital per antalet stamaktier

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

Förvaltningsfastigheter

Av Prime Living ägda fastigheter och byggrätter.

Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders

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

Räntetäckningsgrad

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

Justerad Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

Uthyrningsbar boyta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Vinst per stamaktie

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

Förvaltningsöverskott

Bruttoresultat fastighetsförvaltning (exkl. övriga intäkter) i procent av redovisade hyresintäkter.

Kalendarium

2017-02-23	Bokslutskommuniké
2017-05-16	Årsstämma

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2017

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

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

Adresser

Certified Adviser

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

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Ulf Hartell Borgstrand