



## Delårsrapport 2016-01-01 – 2016-03-31



---

<b>Delårsresultat</b>	<u>jan - mar</u>
Hysesintäkterna uppgick till	7 777 TSEK
Driftsresultat uppgick till	5 764 TSEK
Rörelseresultat uppgick till	9 380 TSEK
Värdetförändring på fastigheter uppgick till	8 911 TSEK
Periodens resultat före skatt uppgick till	7 834 TSEK
Periodens resultat efter skatt uppgick till	5 631 TSEK

## VD har ordet

### Fokus på planering och genomförande av projekt

Prime Living, har under det första kvartalet haft ett fortsatt fokus på planering och genomförande av våra projekt. Vi har färdigställt etapp 1 av Beryllgatan i Göteborg där alla lägenheter är uthyrda. Vi har nu 632 lägenheter i drift och ca 2 000 lägenheter (ca 2 000 moduler) i produktion i olika faser i Göteborg, Stockholm och Malmö. Färdigställandet har påbörjats och planeras pågå fram till 2018. Dessa regioner har ett betydande underskott av studentbostäder och utgör Prime Livings primära marknader. Portföljen ändrar nu successivt karaktär i och med färdigställandet av fler lägenheter övergår den till förvaltning istället för byggrätter.

Vår finansiella ställning har stärkts med ett periodresultat före skatt om ca 9 MSEK före skatt. Under perioden har vi fortsatt expandera med bibehållen soliditet om ca 45%. Avkastningen på projektinvesteringen (ROIC) blev ca 58% för första etappen på Beryllgatan.

Prime Living har under perioden emitterat ett säkerställt obligationslån om 100 MSEK i en emission riktad till svenska och internationella institutionella investerare. Obligationslånet löper till juli 2017 med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 9,00 procentenheter. Intresset från de nordiska investerarna var mycket starkt och emissionen övertecknades kraftigt. Kapitalet skall främst nyttjas för nya markinköp och till utveckling av fastigheterna Ferdinand 8 & 10 i Stockholm/Spånga.

Prime Living har under perioden tecknat ett nytt 10-årigt avtal fram till 30:e januari 2027 med kinesiska AVIC avseende ensamrätt för stålmoduler till den europeiska marknaden. Detta innebär att kostnader och kapacitet blir förutsägbara under en lång period vilket är grunden för att uppnå en god lönsamhet.

Den 19/5 2016 förvärvades fastigheterna i Västra Frölunda, Göteborg. Det nya detaljplaneförslaget på fastigheterna omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder, 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.

Prime Living etablerade en ny division, Prime Living Industries, i syfte att på sikt öka effektiviteten genom att integrera hela värdekedjan från produktion till upphandling, projektering och uppförande av bostadsmoduler. Avtalet med Modular ML för entreprenaden på Beryllgatan i Göteborg övergår till Prime Living Entreprenad i syfte att färdigställa i tid till inflyttning under andra kvartalet 2016.

Förutsättningarna för stark tillväxt hos Prime Living bedöms som mycket goda med låga räntor, säkrad kapacitet och hög efterfrågan. Det är med glädje och stolthet vi ser fram emot att leverera fler studentbostäder till Sveriges studenter kommande kvartal!



Jan Severa

VD Prime Living AB (publ)

## Våra fastigheter – Sammanfattning

### Nyckeltal

	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Eget kapital per antalet stamaktier	43.04	28.07	42.80
Justerat eget kapital per antalet stamaktier <sup>1)</sup>	33.47	15.37	33.20
Räntabilitet på eget kapital vid periodens utgång	1%	-4%	23%
Räntetäckningsgrad	5.92	-1.54	52.42
Justerad räntetäckningsgrad	0.30	0.13	-0.17
Soliditet	45%	41%	45%
Antal lägenheter	632	344	552
Uthyrningsbar boyta (kvm)	15 236	8 152	13 092
Uthyrningsgrad	100%	100%	100%
Vinst per stamaktie	0.41	-1.06	9.90
Förvaltningsöverskott	74%	70%	77%
Antal anställda	11	5	11
Antal heltidstjänster	9.3	3.5	9.3

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

### Avkastning på projektinvestering

	Marknads-/ Förhandsvärde	Anskaffningsvärde <sup>1)</sup>	Vinst	Avkastning
Färdigställda projekt 1)	447 000	342 348	104 652	30.6%
Pågående projekt	2 122 000	1 323 052	798 948	60.4%
Totalt	2 569 000	1 665 399	903 601	54.3%

<sup>1)</sup> Nedlagda kostnader för Färdigställda, Beräknade för Pågående projekt

## Färdigställda lägenheter och byggrätter

Per den 2016-03-31

Befintliga lägenheter	Antal
Karlstad	140
Lund	200
Malmö	212
Göteborg	80
Deltotal	632

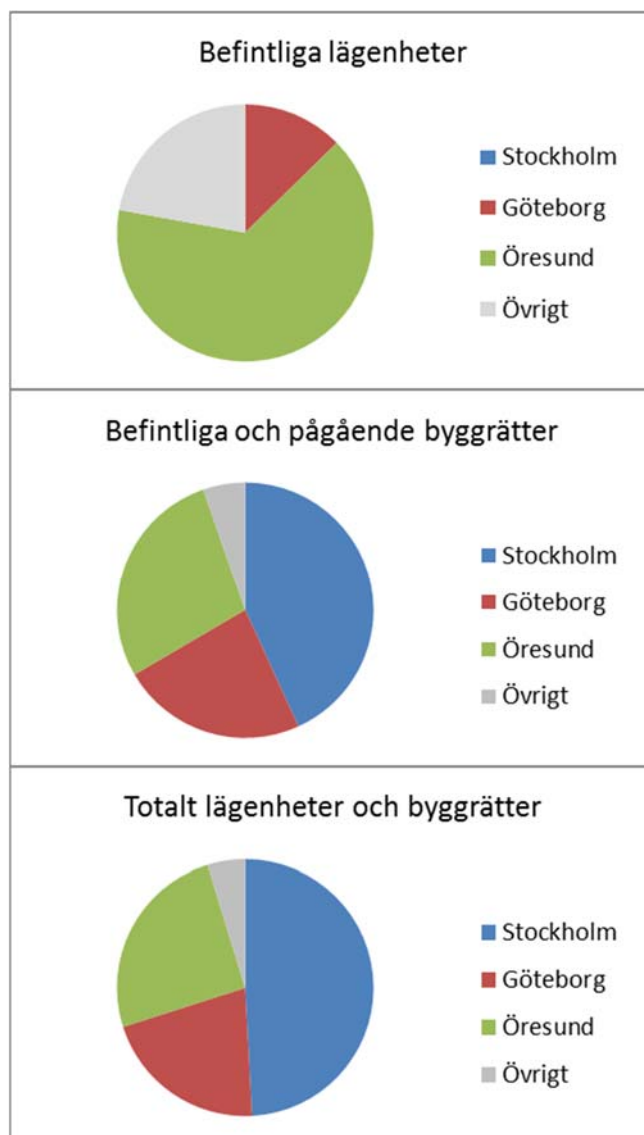
Pågående byggrätter	Antal
Malmö Etapp 3	332
Göteborg Beryllgatan	128
Stockholm Spånga	1 142
Göteborg Herkulesgatan	410
Deltotal	2 012

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	2 472
-------------------------	-------

Totalt antal lägenheter+byggrätter	3 104
------------------------------------	-------



## Delårsrapport 2016-01-01 -- 2016-03-31

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

### Omsättning och resultat

Koncernens intäkter ökade under perioden januari-mars till 7 777 (4 514) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 9 380 (-7 430) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 8 911 (-6 807) TSEK och resultatet före skatt blev 5 631 (-12 245) TSEK.

### Händelser under perioden

#### januari – mars

- 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.
- 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.
- De första 80 lägenheterna på Beryllgatan i Göteborg färdigställs.

#### Efter periodens utgång

- 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 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.
- 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.

### Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 584 618 (287 359) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -22 871 (1 153) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -51 006 (-41 028) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till 300 (0) TSEK. Likvida medel uppgick till 32 880 (20 709) TSEK. Nettoskulden uppgick till 536 289 (326 111) TSEK.

## Kapitalbindningsstruktur och belåningsgrad

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

(TSEK)

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2016	144 159	25%
2017	78 050	14%
2018 eller senare	344 718	61%
<b>Totalt</b>	<b>566 927</b>	<b>100%</b>

(TSEK)

	Värde	Lån	Belåningsgrad
Färdigställda förvaltningsfastigheter	447 000	253 820	57%
Övriga förvaltningsfastigheter	768 331	313 107	41%
<b>Totalt koncernen</b>	<b>1 215 331</b>	<b>566 927</b>	<b>47%</b>

## Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 31 mars 2016 uppgick till 1 215 331 (653 786) 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 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Förvaltningsfastigheter			
Ingående redovisat värde	1 155 413	619 565	619 565
Förvärv och nybyggnation	51 007	41 028	388 173
Orealiserad värdeförändring	8 911	-6 807	147 675
	<b>1 215 331</b>	<b>653 786</b>	<b>1 155 413</b>

## 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.

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

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

Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 31 mars 2016 till 5,00 (6,67)%. Av räntebärande skulder på 569 169 (346 820) TSEK löper 191 431 (197 858) TSEK med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer uteslutande från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan. Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för 34% (60%) av intäkterna under perioden, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

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 driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med ca 33,6 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 31,0 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 447 MSEK.

## Aktien och ägarna

Per den 31 mars 2016 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 14 882 115, varav 13 582 015 stamaktier, 1 300 000 preferensaktier av serie B och 100 preferensaktier av serie C. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie av serie B respektive serie C berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.

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

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

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

### Aktieägare

Vid periodens slut var stängningskursen för stamaktien 58,00 SEK, för preferensaktien av serie B 100,00 SEK och för teckningsoptionen 33,00 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 786 MSEK.

Nedan visas aktieägare med mer än en procent av antingen röster eller kapital per den 2016-03-31.

Ägare	Not	Antal aktier			Andel		Andel	
		Stamaktier	Pref B	Pref C	Kapital	Röster	Kapital	Röster
Amun Holding AB	1)	4 668 000		80	31.4%	34.0%	31.4%	34.0%
Scan Scaff AB	2)	935 323		14	6.3%	6.8%	6.3%	6.3%
Burman Invest Aktiebolag		830 200	11 000	3	5.7%	6.1%	5.7%	6.1%
Avanza Pension		594 204	219 515		5.5%	4.5%	5.5%	4.5%
SEB-Stiftelsen		800 000			5.4%	5.8%	3.9%	4.2%
SEB Fonder		580 000			3.9%	4.2%	2.5%	2.7%
Fjärde AP-Fonden		366 933			2.5%	2.7%	2.5%	2.7%
Advisor Fonder		365 000			2.5%	2.7%	2.1%	2.3%
Alcur		309 295			2.1%	2.3%	2.0%	2.0%
JRS Asset Management AB		278 655	18 781		2.0%	2.0%	1.7%	1.4%
Nordnet Pensionsförsäkring		181 236	72 448		1.7%	1.4%	1.6%	1.7%
Swedbank Försäkring		230 000	4 800		1.6%	1.7%	1.4%	1.5%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.4%	1.5%	5.4%	5.8%
Humle Fonder		183 777			1.2%	1.3%	1.2%	1.3%
Alotir AB		169 448		1	1.1%	1.2%	1.1%	1.2%
Jpb Skandinavien AB		165 202			1.1%	1.2%	1.1%	1.2%
Jpk Byggställningar AB		151 048		1	1.0%	1.1%	1.0%	1.1%
Övriga		2 563 634	973 456		23.8%	19.4%	23.8%	19.9%
Summa		13 582 015	1 300 000	100	100.0%	100.0%	100.00%	100.00%

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 0 (0) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till – 4 137 (15 951) TSEK.

## Övrigt

### Organisation och medarbetare

Per den 2016-03-31 har Bolaget 11 personer anställda, varav 5 kvinnor, motsvarande 9,3 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 77 TSEK för perioden



## Detta är Prime Living

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

Prime Livings befintliga bestånd och planerad nybyggnation är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad. 632 lägenheter har uppförts och cirka 2 500 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.

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. 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

### 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. 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 studentskrupa 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 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	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Hysesintäkter	7 777	4 514	21 840
Fastighetskostnader	-2 013	-1 367	-5 132
Driftsresultat	5 764	3 147	16 708
Övriga externa kostnader	-2 967	-2 824	-7 347
Personalkostnader	-1 950	-937	-6 472
Avskrivningar	-378	-9	-71
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 911	-6 807	147 675
Rörelseresultat	9 380	-7 430	150 493
Finansiella intäkter	47	0	20 000
Finansiella kostnader	-1 593	-4 815	-3 290
Resultat före skatt	7 834	-12 245	167 203
Uppskjuten skatt	-2 203	1 367	-33 160
Resultat efter skatt	5 631	-10 878	134 043
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	5 631	-10 878	134 043
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	5 631	-10 878	134 043
Summa årets resultat	5 631	-10 878	134 043

#### Resultat per aktie och aktiedata:

Resultat per aktie	0.38	-0.94	9.01
Resultat per aktie efter full utspädning optioner	0.35	-0.85	8.34
Totalt antal utestående aktier vid periodens början	14 881 915	11 538 100	11 538 100
Genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden	13 380 763	11 538 100	13 380 641
Totalt antal utestående aktier vid periodens slut	14 882 115	11 538 100	14 881 915
Totalt antal utestående optioner	1 194 060	1 300 000	1 194 260
Totalt antal utestående aktier efter teckning av samtliga optioner	16 076 175	12 838 100	16 076 175
Eget kapital per aktie vid periodens slut	39.28	24.91	38.95
Föreslagen utdelning per stamaktie	Ingen	Ingen	Ingen

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 215 331	653 786	1 155 413
Rörelsefastigheter	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	2 348	173	2 727
Finansiella anläggningstillgångar	5 000	0	5 300
Summa anläggningstillgångar	1 222 679	653 959	1 163 440
Omsättningstillgångar	49 020	26 758	50 275
Likvida medel	32 880	20 709	76 399
Summa omsättningstillgångar	81 900	47 467	126 674
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 304 579</b>	<b>701 426</b>	<b>1 290 114</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	744	577	744
Övrigt tillskjutet kapital	282 271	119 157	282 923
Balanserat resultat inklusive årets resultat	301 602	167 625	295 971
Eget kapital	584 617	287 359	579 638
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	426 049	206 820	315 613
Obligationslån	140 000	140 000	140 000
Övriga skulder	19 897	0	98 112
Uppskjutna skatteskulder	85 853	50 266	83 650
Summa långfristiga skulder	671 799	397 086	637 375
Kortfristiga räntebärande skulder	3 120	403	4 470
Övriga kortfristiga skulder	45 043	16 578	68 631
Summa kortfristiga skulder	48 163	16 981	73 101
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 304 579</b>	<b>701 426</b>	<b>1 290 114</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar för banklån	470 975	354 100	470 975
Företagsinteckningar	2 250	2 250	2 250
Äganderättsförbehåll	79 046	80 283	79 356
Pant i dotterbolag	140 000	140 000	140 000
<b>Borgensförbindelser</b>	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Till förmån för koncernföretag	387 400	170 418	354 996

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital per 2014-01-01	512		28 351	28 863
Totalresultat för året:				
Årets resultat			150 151	150 151
Summa totalresultat			150 151	150 151
Transaktioner med aktieägare	65	119 156		119 221
Summa transaktioner med aktieägare	65	119 156		119 221
Utgående eget kapital per 2014-12-31	577	119 156	150 151	298 235
Ingående eget kapital per 2015-01-01	577	119 156	150 151	269 884
Årets resultat			134 043	134 043
Summa totalresultat			134 043	134 043
Transaktioner med aktieägare:				
Nyemission	167	176 937		177 104
Emissionskostnader		-13 171		-13 171
Utdelning			-16 575	-16 575
Summa transaktioner med aktieägare	167	163 766	-16 575	147 358
Utgående eget kapital per 2015-12-31	744	163 766	-16 575	579 638
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744	282 923	295 971	579 638
Justerad IB				
Årets resultat			5 632	5 632
Summa totalresultat	744	282 923	5 632	289 299
- Emissionskostnader		-651		-651
Utgående eget kapital per 2016-03-31	744	282 271	301 603	584 618



## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2016	2015	2015
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Resultat efter finansiella poster	7 835	-12 245	167 203
- Avskrivningar och nedskrivningar	378	9	71
- Verklig värdeförändring via resultaträkning	-8 911	6 807	-147 675
- Realisationsresultat	0	0	-20 000
	-698	-5 429	-401
Betald inkomstskatt	-111	143	251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-809	-5 286	-150
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	1 256	8 682	5 213
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-23 318	-2 243	47 029
Summa förändring i rörelsekapitalet	-22 062	6 439	52 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 871	1 153	52 092
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl. förvärvade likvida medel	0	0	-25 295
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 006	-41 028	-358 251
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	300	0	-5 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 706	-41 028	-388 846
Emissionskostnader/Nyemission, efter emissionskostnader	-652	0	151 837
Upptagna lån	30 711	24 158	235 937
Utbetald utdelning	0	0	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 059	24 158	376 724
PERIODENS KASSAFLÖDE	-43 518	-15 717	39 970
Likvida medel vid periodens början	76 397	36 427	36 427
Likvida medel vid periodens slut	32 880	20 709	76 397

## Segmentsrapportering

Januari - mars 2016

TSEK

Hyresintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hyresintäkter	427	5 600	0	1 750	7 777
Fastighetskostnader	-158	-1 450	0	-405	-2 013
Driftsresultat	269	4 150	0	1 345	5 764
	0		0		
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	464 141	381 284	278 906	91 000	1 215 331

Januari - mars 2015

TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hyresintäkter	83	3 708	0	723	4 514
Fastighetskostnader	-16	-1 122	0	-229	-1 367
Driftsresultat	67	2 586	0	494	3 147
	0				
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	325 000	237 064	18 677	73 044	653 785

Skillnaden mellan driftsresultat 5 674 (3 147) TSEK och resultat före skatt 7 834 (-12 245) TSEK består av övriga externa kostnader och personalkostnader -4 917 (-3 761) TSEK, avskrivning -378 (-9) TSEK, finansnetto - 1 546 (-4 815) TSEK och värdeförändring 8 911 (-6 807) TSEK.

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

## Moderbolagets rapport över totalresultat

### Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015 jan-dec
Rörelsens intäkter mm			
Övriga rörelseintäkter	0	0	833
	0	0	833
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 072	-1 937	-6 173
Personalkostnader	-1 950	-949	-6 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-11	-9	-41
Rörelseresultat	-5 033	-2 895	-11 865
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	0	18 450	74 450
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 486	3 997	16 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 590	-3 601	-14 366
Resultat efter finansiella poster	-4 137	15 951	65 071
Bokslutsdispositioner	0	0	6 682
Skatt på årets resultat	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-4 137	15 951	71 753

### Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

#### Tillgångar

TSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	165	173	177
Andelar i intresseföretag	11	11	0
Finansiella anläggningstillgångar	348 023	260 421	338 914
Kortfristiga fordringar	264 797	146 226	274 403
Kassa och bank	3 079	2 756	15 254
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>616 064</b>	<b>409 576</b>	<b>628 748</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	360 543	162 171	365 332
Långfristiga skulder	158 500	158 500	158 500
Kortfristiga skulder	97 021	88 905	104 916
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>616 064</b>	<b>409 576</b>	<b>628 748</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Borgensförbindelser</b>	<b>389 040</b>	<b>170 418</b>	<b>354 996</b>

## Moderbolagets kassaflöde

(TSEK)	2016-01-01	2015-01-01	2015-01-01
	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-4 137	15 951	65 071
- Avskrivningar och nedskrivningar	11	9	41
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar	0	0	-74 450
	-4 126	15 960	-9 338
Kapitaliserad ränta	-4 472	-3 997	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			0
före förändringar av rörelsekapital	-8 598	11 963	-9 338
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	11 332	-16 729	-70 463
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-14 557	-265	-32 951
Summa förändring i rörelsekapitalet	-3 225	-16 994	-103 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 823	-5 031	-112 752
			0
Investeringsverksamheten			0
Förvärv av dotterföretag	0	0	-27 629
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	300	0	-5 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	300	0	-32 665
			0
Finansieringsverksamheten			0
Emissionskostnad	-652	0	0
Emission	0	0	163 934
Utbetald utdelning	0	0	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-652	0	152 884
			0
Årets kassaflöde	-12 175	-5 031	7 467
Likvida medel vid årets början	15 254	7 787	7 787
Likvida medel vid årets slut	3 079	2 756	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

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.

## Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 26 maj 2016

Prime Living AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

### Prime Living AB (publ)

---

Jan-Erik Karström

Ordförande

---

Michael Persson

Styrelseledamot

---

Lars Vardheim

Styrelseledamot

---

Jan Severa

Verkställande direktör

---

Ola Wengberg

Styrelseledamot

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

---

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jan Severa, VD, +46 708 458 133

jan.severa@primeliving.se

Om Prime Living AB (publ)

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

## Kalendarium

25 augusti 2016 Delårsrapport kvartal 3 2016

### Utbetalningsdagar för preferensaktier 2016/2017

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

<u>Avstämningsdag för utdelning</u>	<u>Belopp</u>
2016-07-08	2,13 kr
2016-10-08	2,12 kr
2017-01-10	2,13 kr
2017-04-10	2,12 kr

## Adresser

### Certified Adviser

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

### Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Ulf Hartell Borgstrand