



DELÅRSRAPPORT
JANUARI - SEPTEMBER 2017

Q3



APLACE

Rapha
CYCLE CLUB

A

JOE & THE JUICE

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



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

Delårsrapport januari - september 2017

Vi har nu inlett vår internationella expansion och etablerat oss på Irland vilket hittills överträffat alla våra förväntningar. Marknaden karaktäriseras av enklare byggregler, mindre lägenheter och höga hyror där våra produkter är perfekt anpassade i storlek och kvalitet.

JAN SEVERA, VD OCH KONCERNCHEF

Perioden januari - september 2017

- Koncernens intäkter uppgick till 35,0 MSEK (25,5).
- Rörelseresultatet uppgick till 197,9 MSEK (107,0).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 197,5 MSEK (101,0).
- Resultatet före skatt blev 158,7 MSEK (93,4).
- Vinsten per stamaktie var 6,32 SEK (5,05).

Kvartalet juli - september 2017

- Koncernens intäkter uppgick till 11,5 MSEK (9,2).
- Rörelseresultatet uppgick till 70,1 MSEK (3,3).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 71,5 MSEK (-).
- Resultatet före skatt blev 51,1 MSEK (-1,3).
- Vinsten per stamaktie var 1,06 SEK (-0,10).



Händelser under perioden

- Bolagets styrelseordförande Jan Severa tillträdde som VD efter Ingvor Sundbom som avgick på egen begäran. Ola Wengberg tillträdde som vice VD. Jan Severa och Ola Wengberg är grundare av och huvudägare i Prime Living. Den aviserade tillsättningen av ny CFO kommer inte att genomföras.
- Styrelseledamoten Harald Bengtsson utsågs till Jan Severas efterträdare som ny styrelseordförande.
- Prime Living tecknade aktieöverlåtelseavtal avseende fastigheten Glyttinge 3:17 nära Linköpings universitet i avsikt att uppföra studentbostäder. Senare under perioden fråntreddes dock avtalet på grund av att Linköpings kommun beslutat att inte pröva detaljplan för bostadsändamål på fastigheten.

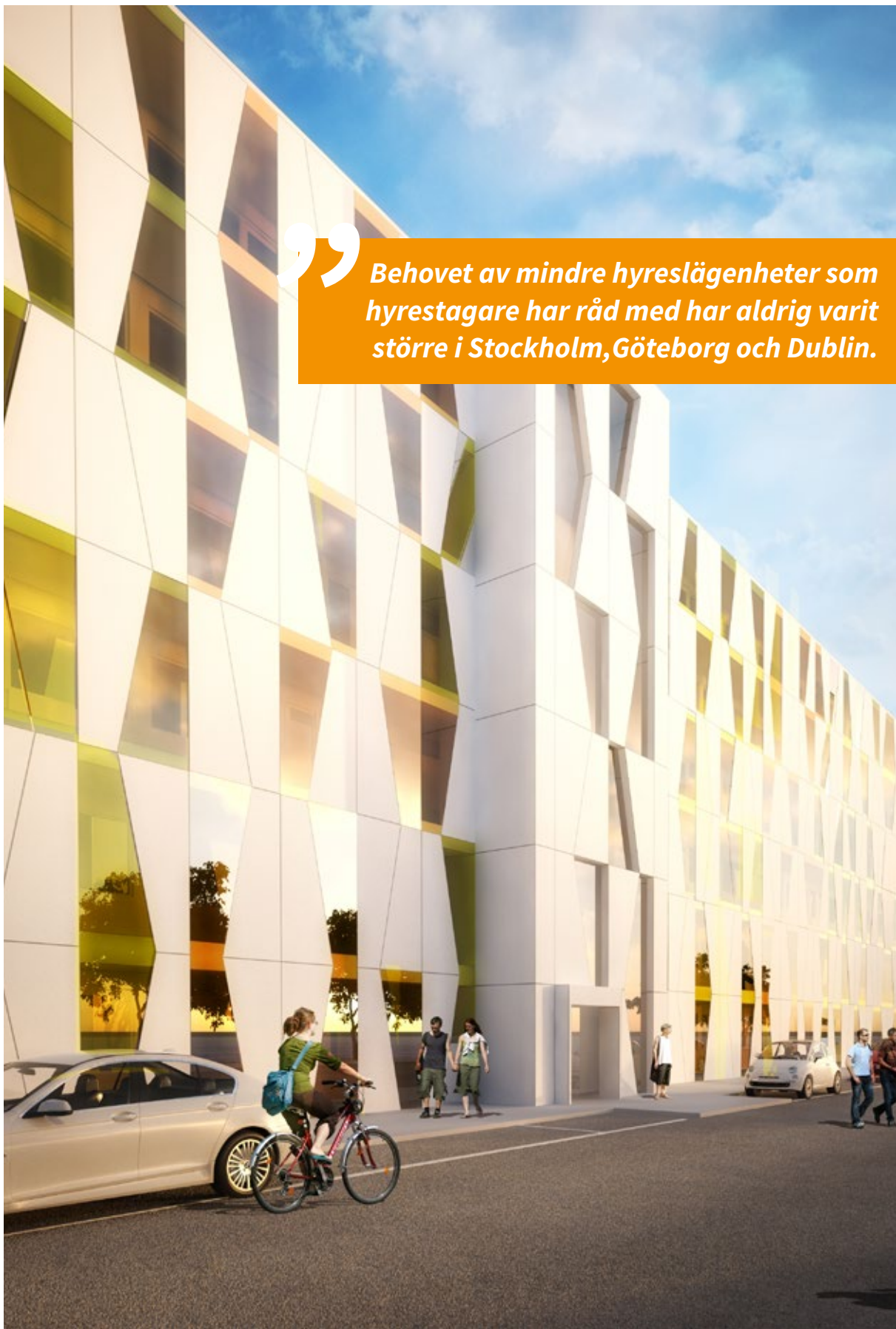
Händelser efter perioden

Den nya bolagsledningen presenterade en programförklaring för de kommande 18 månaderna med följande mål:

- Mer än fördubbla bostadsbeståndet i egen förvaltning (utveckla totalt ca 1 900 studentbostäder fördelat på Stockholm, Göteborg och Dublin).
- Utveckla förvaltningsorganisation i takt med det växande bostadsbeståndet.
- Bibehålla en sund tillväxttakt genom att löpande identifiera nya affärsmöjligheter.
- Fokusera på grön hållbar energi kopplat till bolagets bostadsprojekt.
- Ansöka om notering på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Samtidig fortsätter Prime Living att sträva efter att vara studenternas första val genom att erbjuda bra boendestandard till rimliga hyror.

Nyckeltal	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Helår 2016
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital (SEK)	41,8	37,0	41,8	37,0	41,6
Eget kapital per stamaktie (SEK)	50,6	45,3	50,6	45,3	47,1
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders	18	16	18	16	16
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	2,53	3,51	2,32	3,84	2,20
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader) (MSEK)	65,3				
Driftnetto (proforma 12 månader) (MSEK)	25,4	19,9	8,4	7,0	27,9
Soliditet	34 %	38 %	34 %	38 %	39 %
Antal lägenheter	1 096	760	1 096	760	840
Uthyrningsbar boyta	26 788	18 052	26 788	18 052	20 772
Uthyrningsgrad	90 %	99 %	90 %	99 %	96 %
Vinst per stamaktie (SEK)	6,32	5,05	1,06	-0,10	6,90
Överskottsgrad	72,4 %	78,0 %	73,3 %	76,3 %	77,0 %
Antal anställda	20	15	20	15	16,0
Antal heltidstjänster	19,8	13,3	19,8	13,3	9,5



”

Behovet av mindre hyreslägenheter som hyrestagare har råd med har aldrig varit större i Stockholm, Göteborg och Dublin.



VD har ordet

Bolagets resultat har förbättrats väsentligt i jämförelse med samma period 2016 från 107 MSEK till 198 MSEK före skatt. Det är relaterat till ökad vinstavräkning av färdigställda lägenheter samt utvecklingen av vår byggrätt i Dublin.

Uthyrningsgraden i vårt bestånd förbättrades under tredje kvartalet från 66 procent till 90 procent. Vi räknar med att det fortsätter att öka successivt under de kommande nio månaderna till vårt mål om 99 procent. I början av oktober lade vi fast tydliga mål för de kommande 18 månaderna. Bland annat planerar vi att producera 1 900 lägenheter i Stockholm, Göteborg och Dublin.

Detta ger en klar bild om vart bolaget är på väg och hur vi ska uppnå en förvaltningsportfölj med cirka 3 000 lägenheter med mycket starka kassaflöden.

Behovet av mindre hyreslägenheter som hyrestagare har råd med har aldrig varit större i Stockholm, Göteborg och Dublin. Hyresvärdet för våra lägenheter har utvecklats starkt uppåt de senaste tre åren vilket påverkar kassaflödet mycket positivt i takt med att lägenheterna färdigställts.

Våra projekt i Stockholm/Spånga och Dublin/Sandyford är väl positionerade. Vi förväntar oss att projekten kommer att ge oss ökade hyresintäkter om cirka 185 MSEK per år. Jämfört med nuvarande hyresintäkter om 65 MSEK blir det totalt närmare 250 MSEK per år när projekten är färdiga och fullt uthyrda.

Vi har nu inlett vår internationella expansion genom etableringen på Irland vilket hittills har överträffat alla våra förväntningar. Marknaden karaktäriseras av enklare byggregler, mindre lägenheter och höga hyror där våra produkter är perfekt anpassade i storlek och kvalitet. Vi har som ett led i detta etablerat en långsiktig relation

med CBRE som rådgivare på Irland i syfte att skapa nya goda affärsmöjligheter och optimala finansieringslösningar. Satsningen på Irland skapar en mer diversifierad portfölj och sprider vår affärsrisk utanför Sveriges gränser. Vi har nu etablerat en plattform som kan rullas ut i flera länder med likartade koncept och vår ambition är nu att fortsätta att utveckla vår portfölj på fler marknader.

Vi har fått en viss kostnadsförtydning i den pågående produktionen på grund av överhettningen i den svenska byggmarknaden men denna har väl kompenseras av ökade hyresvärden. Nyproduktionstakten i Sverige ligger på rekordnivåer men vi uppfattar också signaler att trenden mattas av på grund av fallande bostadsrättspriser. Det skulle underlätta resursanskaffning lokalt framförallt i Stockholm.

Grön, hållbar utveckling av mindre lägenheter med fokus på grön energi är nyckelord i Prime Livings koncept. Grön energiproduktion lever vi upp till genom förnybar energi i form av sol-el och biobränsle. Vi har nu tagit vår första större solcell- och pelletsanläggning i bruk som serverar 548 lägenheter i vårt Malmö-bestånd. Förbränningen av träpellets tillför ingen extra koldioxid till atmosfären eftersom utsläppen vid förbränning motsvarar det koldioxid som trädet tog upp under dess tillväxt. Det ingår därför i kolets naturliga kretslopp. Detta är en långsiktig och hållbar grön energiproduktion som vi också avser att implementera på Irland.

Solna den 15 november 2017

Jan Severa
VD och koncernchef

Kommentarer till perioden januari - september 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 35,0 MSEK (25,5), en ökning med 9,5 MSEK jämfört med föregående år. Intäkterna är i sin helhet hänförliga till hyresintäkter. Ökningen hänför sig till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Göteborg och Malmö.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 9,7 MSEK (5,6), en ökning med 4,1 MSEK. Ökningen hänför sig till driftskostnader för färdigställda projekt.

Övriga externa kostnader uppgick till 13,1 MSEK (7,7) en ökning med 5,4 MSEK. Ökningen hänför sig delvis till kostnader för konsulter gällande framtagande av obligationsprospekt.

Personalkostnaderna uppgick till 10,1 MSEK (5,8), en ökning med 4,3 MSEK. Ökningen hänför sig till en ökad central organisation jämfört med föregående år.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 197,5 MSEK (101,0), en ökning med 96,5 MSEK. Ökningen hänför sig delvis till marknadsvärdering av byggrätt i Sandyford, Dublin/Irland.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 197,9 MSEK (107,0), en ökning med 90,9 MSEK som till största delen hänför sig till en ökad värdeförändring.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 39,1 MSEK (12,2), en ökning med 26,9 MSEK. De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader och övriga finansiella kostnader, för upptagande av obligationslån. I perioden har amortering gjorts av obligationslån om 100 MSEK.

SKATT

Redovisad skatt om 42,3 MSEK (23,0) avser i sin helhet uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

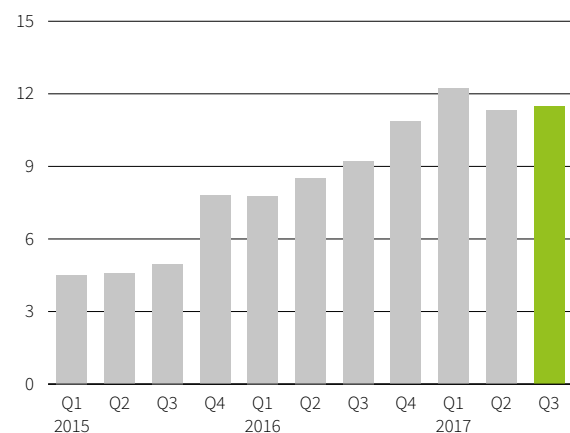
Periodens resultat uppgick till 116,4 MSEK (70,4), en ökning med 46,0. Av periodens resultat utgör 23,0 MSEK (0) minoritetsintresse.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -70,0 MSEK. Projektinvesteringar uppgick till 261,5 MSEK.

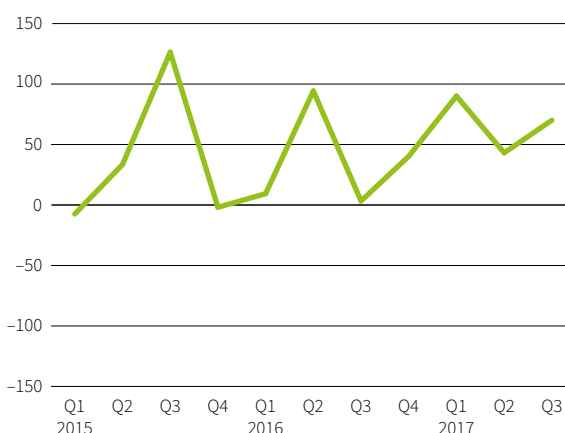
Nettoomsättning

MSEK



Rörelseresultat

MSEK



Vision, affärsidé och strategi

Vision

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

Affärsidé

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

Strategi

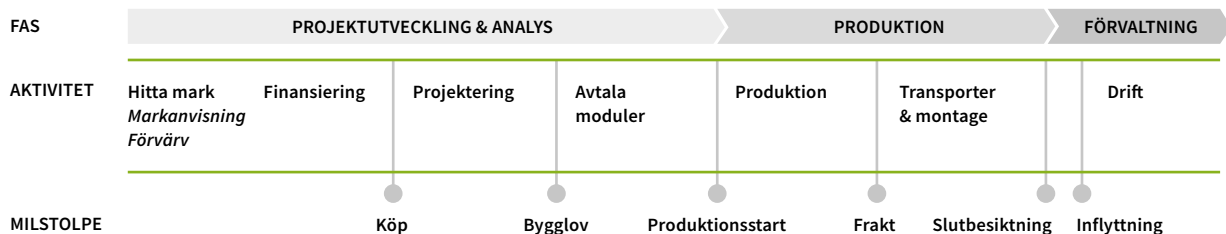
Prime Living fokuserar på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet. Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmoduler i fabriker i Kina, kan kostnaderna hållas nere.

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.



Från byggrätt till nyckelfärdig bostad



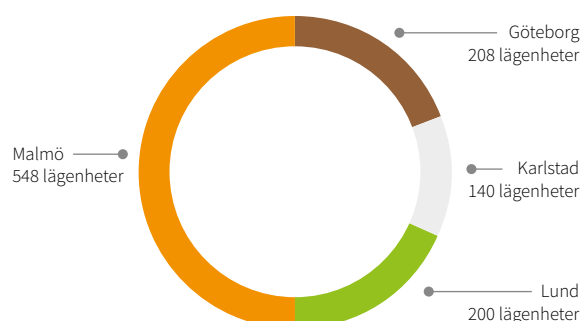
Prime Living har en väl etablerad process för att snabbt och smidigt kunna hantera hela transaktions- och byggprocessen, från markanvisning/förvärv till nyckelfärdiga bostäder.

Fastighetsportföljen

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER FÖRVALTNING

Sammanlagt uppgår det totala antalet färdigställda lägenheter under förvaltning till 1 096. Det är en ökning med 336 lägenheter, eller 44 procent, jämfört med motsvarande period föregående år. Den största andelen av beståndet återfinns i Öresundsregionen men utvecklingsportföljen är koncentrerad till Stockholms- och Göteborgsregionen.

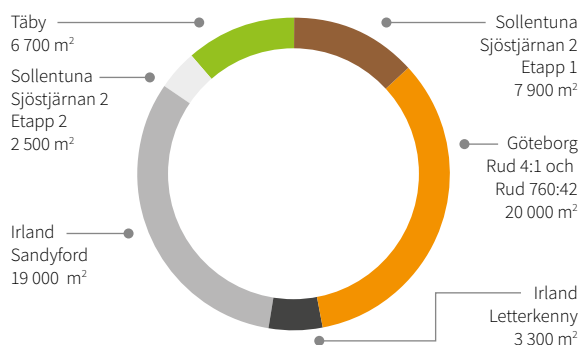
Färdigställda lägenheter under förvaltning



PLANERADE PROJEKT

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

Planerade projekt, kvadratmeter byggrätt BTA, bostäder och lokaler



PÅGÅENDE PROJEKT

Två projekt var under uppförande under perioden, omfattande totalt 1 544 lägenheter.

Pågående projekt



Avkastning på projektinvestering	Marknads-/Förhandsvärde	Anskaffningsvärde	Övervärde	Avkastning
Färdigställda projekt	892 000	571 222	320 778	56 %
Pågående projekt	1 740 000	1 037 716	702 284	68 %
Totalt	2 632 000	1 608 938	1 023 062	

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

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	LGH	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Förvaltningsfastigheter											
Övrigt	Karlstad	Kornetten 2	2010	2015	140	3 164		•			
Öresundsregionen	Lund	Studentkåren 4	2012	2013	200	4 400			•		•
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 6	2013	2014	84	1 944		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 8	2014	2015	128	3 584		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 1	2015	2017	336	8 736	95	•			
Göteborg	Göteborg	Tynnered 761:733	2015	2016	208	4 960			•		•
Totalt förvaltningsfastigheter					1 096	26 788	95				
Pågående projekt											
Göteborg	Göteborg	Rambergssstaden 68:1&733:401	2015	2018-2020	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2017-2019	1 134	30 795	828	•			
Totalt Pågående projekt					1 544	40 679	828				

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



Marknad

SVERIGE

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

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

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

För att främja nyproduktionen har regeringen infört ett investeringsstöd som cirka 25 procent av studentbostadsaktörerna planerar att använda sig av under perioden 2018-2020. Det skulle innebära stöd för cirka 15 000 lägenheter. Utöver detta har lokala initiativ som GBG7000+ samt Sthlm6000 hjälpt att binda samman lärosäten, byggaktörer och fastighetskontor och detta haft en positiv effekt på nyproduktionsnivåerna under de senaste åren, enligt Studentföretagens *"Lägesrapport: Nyproduktion 2017"*.

Produktionen av studentbostäder har ökat markant och i år väntas mellan 3 000-4 000 nya studentbostäder stå klara. År 2018 väntas denna siffra stiga till 7300 nya bostäder (SFS bostadsrapport 2016). De höga produktionsnivåerna väntas dessutom bestå under hela 2018 och 2019. I Stockholm/Uppsala- och Malmö/Lund-regionerna kommer majoriteten av nyproduktionen att ske framöver enligt Studentföretagens *"Lägesrapport: Nyproduktion 2017"*.

Prime Livings befintliga bestånd och nybyggnation är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen och Karlstad - regioner där efterfrågan på studentbostäder är stark och där vi bedömer att marknaden fortsatt kommer vara mycket stark.

STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

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

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

Det finns ett stort underskott av såväl studentbostäder som vanliga bostäder i de stora studentorterna. Idag är merparten av studenterna hänvisade till att hyra bostad på egen hand vilket i storstadsområden som Dublin är mycket utmanande då utbudet är närmast obefintligt. Rena studentbostäder erbjuds av många lärosäten men det råder ett stort underskott. Antalet studenter i Dublin har växt med 34 procent de senaste 10 åren och i dagsläget har endast ca 13 procent av studenterna tillgång till studentbostäder i staden.

En fördel med studentbostäder vid lärosäten är att efterfrågan till stor del är given varför uthyrningsgraden normalt kan förväntas vara hög så snart bostäderna är färdigställda. Den är också stabil vid konjunkturförändringar. Det finns snarast en kontracyklisk tendens att efterfrågan på studentbostäder ökar när ekonomin är svagare då fler ägnar sig åt studier om det är svårare att hitta arbete.

Idag och fram till 2019 bedöms 7 000 rum vara under konstruktion. Trots detta behövs ytterligare 6 000 rum för att åtminstone kunna erbjuda bostäder till 30 procent av studenterna. Byggnationen av studentbostäder uppmuntras med ett gynnsamt regelverk och hög tillgänglighet. Regelverket tillåter att bostäder uppförs med ett effektivt utnyttjande av boytan. En vanlig boendeform är lägenheter om 3-8 sovrum där studenterna har eget badrum men delar kök och gemensamhetsytor. I dessa inrättningar är kravet enligt regelverket att sovrummet ska vara minst 12 kvadratmeter och gemensamhetsytorna minst 4 kvadratmeter per sovrum. Momsen är avdragsgill vid uthyrning till icke-studenter, som är vanligt under sommarveckorna. Finansieringsmöjligheterna är goda.

Pågående projekt

Prime Living hade under perioden två projekt under uppförande, Göteborg Ramberget och Stockholm, Spånga. Spångaprojektet är företagets hittills största omfattande 1 134 studentbostäder. Här skapas lägenheter om 1 ROK med närhet till Spånga station. Etapp 1 pågick under kvartalet. Inflyttning sker under kvartal 1, 2018.

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

Göteborg Rambergsstaden 68:1, 733:401

- Planerat färdigställande 2018-2020
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 410 lägenheter om 1 ROK, 22 m² eller 2 ROK 34 m² boyta
 - Beläget vid Ramberget på Hisingen
- 40 lägenheter är nu under uppförande



Stockholm Ferdinand 8, 10, 14

- Planerat färdigställande 2017-2019
 - Egen mark
 - Cirka 1 134 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Byggs i etapper där den första etappen om 291 lägenheter blir klara under kvartal 1 2018



Färdigställda fastigheter under förvaltning

Karlstad Kornetten 2

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



Lund Studentkåren 4

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



Malmö Träpanelen 6

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



Malmö Träpanelen 8

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



Malmö Träpanelen 1

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



Göteborg Tynnered 761:733

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



Planerade projekt

Stockholm • Sollentuna • Sjöstjärnan 2

- Planerat färdigställande 2019
 - Egen mark
- Byggrätt för cirka 5 200 m² bostäder BTA och 2 700 m² lokaler BTA enligt senaste förslag
- I en andra etapp planeras cirka 2 500 m² bostäder BTA efter detaljplanearbete som inte påbörjats
 - Beläget i Sjöbergs centrum



Stockholm • Täby

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



Göteborg • Rud 4:1 och Rud 760:42

- Planerat färdigställande 2019
- Egen mark, detaljplanearbete pågår
- Det senaste detaljplaneförslaget omfattar cirka 18 000 m² bostäder BTA, 2 000 m² handel och 3 000 m² garage



Irland • Letterkenny

- Planerat färdigställande 2018
- Egen mark, detaljplanearbete pågår
 - Cirka 3 300 m² BTA byggrätt
- Beläget i närheten av Letterkenny Institute of Technology



Irland • Sandyford

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



Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 september 2017 till 770,4 MSEK (632,6) varav minoritetens andel utgör 23,0 MSEK. Soliditeten uppgick till 34 procent (38). Balansomslutningen uppgick till 2 214,8 MSEK (1 667,4). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 79,2 MSEK (181,7). Utbetalning av slutlig del av beslutat statligt investeringsstöd, 49,9 MSEK, har ej skett vid periodens utgång. Utbetalning beräknas ske innevarande kvartal.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av kvartalet till 1 216,5 MSEK (853,6). I detta ingår två obligationslån om totalt 780,9 MSEK (487,9):

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

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

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 39,1 MSEK (12,2). Båda obligationslånen är noterade på Nasdaq First North Bond Market.

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån till kreditinstitut uppgående till cirka 436 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 7 MSEK. Prime Living har vid periodens utgång 68,25 MSEK i beviljat ej utnyttjat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 3,0 år.

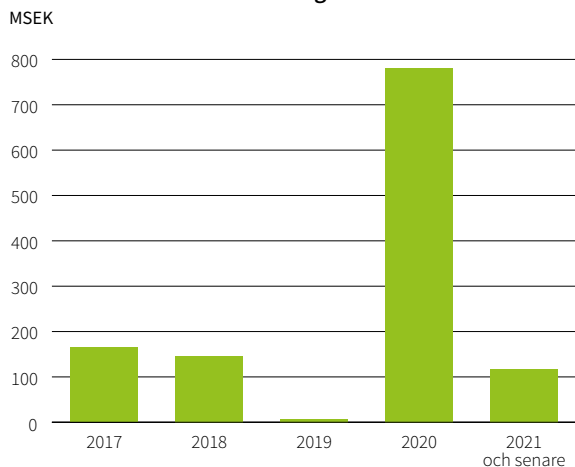
Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 63 procent. Koncernens belåningsgrad på färdigställda och pågående projekt uppgick till cirka 61 procent.

FINANSIERING

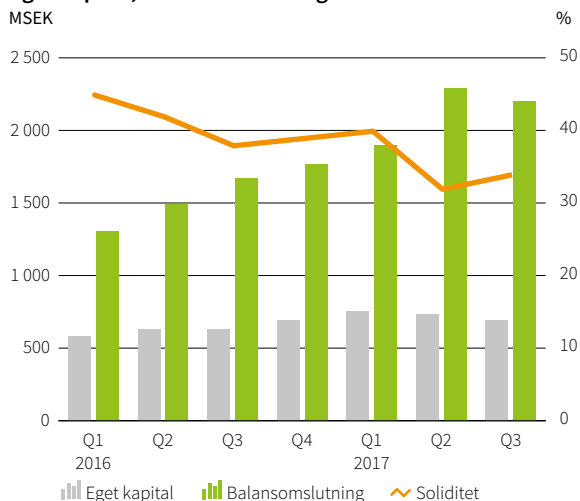
Prime Living bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiellt kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget och dess projektportfölj. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses genom olika finansieringskällor, främst från kreditinstitut och obligationer.



Förfallostruktur inklusive obligationslån



Eget kapital, balansomslutning och soliditet



Aktien och ägarna

Sedan den 8 juni 2015 respektive den 15 december 2014 är bolagets preferens- och stamaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolagets

stamaktier handlas under kortnamnet PRIME och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet PRIME PREF B.

Prime Living, 10 största ägarna	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB ¹⁾	3 498 000		80	22,5	24,2
Avanza Pension	1 125 481	227 814		8,4	7,7
Scan Scaff AB	935 323		14	5,8	6,3
UMR Invest AB	738 729			4,6	5,0
Burman Invest Aktiebolag	700 200	11 000	3	4,4	4,7
SEB Fonder	580 000			3,6	3,9
Nordnet Pensionsförsäkring	480 059	53 530		3,3	3,3
Humle Fonder	463 777			2,9	3,1
JRS Asset Management AB	423 059	39 539		2,9	2,9
Alcur	402 781			2,5	2,7
Fredrik Österberg	391 497			2,4	2,6
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000		1,9	1,4
Swedbank Försäkring	240 710	6 600		1,5	1,6
Cliens Fonder	200 813			1,3	1,4
Taaleritehtaan Rahastoyhtiö Oy	172 500			1,1	1,2
Alotir AB	172 448		1	1,1	1,2
Gälöstiftelsen	121 374	50 000		1,1	0,9
Övriga	3 909 124	811 517	2	28,7	26,1
Summa	14 755 875	1 300 000	100	100,0	100,0

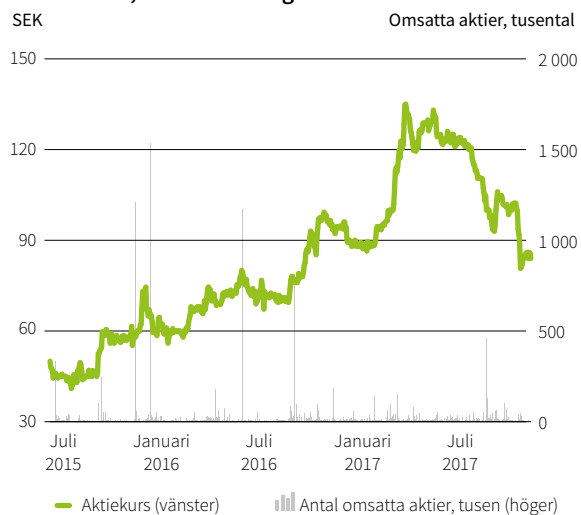
¹⁾ Jan Severa 56 procent

1 958 880

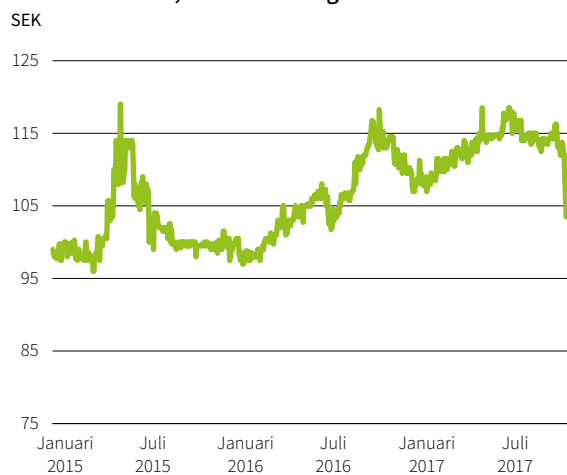
¹⁾ Ola Wengberg 44 procent

1 539 120

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Helår 2016
Finansiella					
Eget kapital, MSEK	770,4	632,6	770,4	632,6	694,9
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	18	16	18	16	16
Soliditet, %	34	38	34	38	39
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	2,53	3,51	2,32	3,84	2,20
Belåningsgrad färdigställda fastigheter, %	63	54	63	54	58
Belåningsgrad pågående projekt, %	24	63	24	63	55
Belåningsgrad totalt koncernen, %	61	60	61	60	56
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	4,75	4,50	4,75	4,50	4,40
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,97	3,26	2,97	3,26	2,70
Fastighets- och projektrelaterade					
Intäkter, MSEK	35,0	25,5	11,5	9,2	36,3
Driftnetto, MSEK	25,4	19,9	8,4	7,0	27,9
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	197,5	101,0	66,0	0	143,1
Periodens resultat efter skatt, exkl. minoritet, MSEK	93,3	70,4	15,6	-1,6	101,5
Överskottsgrad, %	72,4	78,0	73,3	76,3	77,0
Marknadsvärde, MSEK	2 002,6	1 426,4	2 002,6	1 426,4	1 534,6
Uthyrningsbar boyta, m ²	26 788	18 052	26 788	18 052	20 772
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	33 298	30 911	33 298	30 911	31 292
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	52,6				
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	65,3				
Antal lägenheter	1 096	760	1 096	760	840
Uthyrningsgrad, %	90	99	90	99	96
Aktierelaterade					
Eget kapital per stamaktie, SEK	50,8	45,3	50,8	45,3	47,1
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	42,0	37,0	42,0	37,0	41,6
Vinst per stamaktie, SEK	6,32	5,05	1,06	-0,10	6,90
Totalt antal utestående stamaktier *	14 755 975	14 755 975	14 755 975	14 755 975	14 755 975
Totalt antal utestående preferensaktier serie B *	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Totalt antal utestående preferensaktier serie C *	100	100	100	100	100
Personalrelaterade					
Antal anställda	20	15	20	15	16
Antal heltidstjänster	19,8	13,3	19,8	13,3	9,5

* Utestående antal aktier är detsamma som genomsnittligt antal aktier under perioderna.



Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 30 september 2017 har Koncernen 20 personer anställda, motsvarande 19,8 heltidstjänster, varav 6 kvinnor.

Moderbolaget

Per den 30 september 2017 har Bolaget 13 anställda, motsvarande 12,8 heltidstjänster, varav 6 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 382,5 TSEK för perioden.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Alla jämförelsetal inom parentes i rapporten avser motsvarande period föregående år, om inte annat anges.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För information om väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas även till Årsredovisningen sid 34-35. Den beskrivningen är fortsatt relevant. Prime Living bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning, vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtid kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.

Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen 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 räntebindingstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 september 2017 till 4,75 procent (4,50). Av räntebärande skulder på 1 216,5 MSEK (853,6) löper 0,4 MSEK (0,4) med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer uteslutande från bostadshyresgäster. Långsiktig vakansgrad är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan.

Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för cirka 24 procent (32) 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 cirka 84 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 83MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 892 MSEK.

Om First North

First North har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen och säkerställer också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav. Prime Livings Certified Adviser är Mangold Fondkommission.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 november klockan 08:30 genom verkställande direktörens försorg.

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

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Helår 2016
Hyresintäkter	35 029	25 522	11 493	9 226	36 388
Fastighetskostnader	-9 675	-5 616	-3 070	-2 182	-8 463
Driftsresultat	25 353	19 906	8 424	7 044	27 925
Övriga externa kostnader	-13 060	-7 713	-5 405	-1 842	-13 991
Personalkostnader	-10 060	-5 769	-3 538	-1 742	-9 016
Avskrivningar	-1 824	-404	-839	-198	-792
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	197 459	100 970	66 028	69	143 137
Rörelseresultat	197 867	106 990	64 670	3 331	147 262
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar		-1 773			-2 273
Finansiella intäkter		441		437	116
Finansiella kostnader	-39 148	-12 230	-13 490	-5 093	-14 896
Resultat före skatt	158 719	93 429	51 181	-1 325	130 209
Uppskjuten skatt	-42 345	-22 975	-12 559	-292	-28 704
Resultat efter skatt	116 374	70 454	38 621	-1 617	101 505
SUMMA TOTALRESULTAT	116 374	70 454	38 621	-1 617	101 505
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	93 329	70 454	15 577	-1 617	101 505
Minoritetsintresse	23 045		23 045		
SUMMA ÅRETS RESULTAT	116 374	70 454	38 621	-1 617	101 505

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10 190	11 333	11 047
Förvaltningsfastigheter	2 002 583	1 426 439	1 534 645
Rörelsefastigheter			
Materiella anläggningstillgångar	7 109	2 416	7 006
Finansiella anläggningstillgångar	4 508		4 508
Summa anläggningstillgångar	2 024 391	1 440 188	1 557 206
Omsättningstillgångar	111 261	45 539	80 958
Likvida medel	79 176	181 723	125 843
Summa omsättningstillgångar	190 437	227 261	206 801
SUMMA TILLGÅNGAR	2 214 828	1 667 450	1 764 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	803	746	803
Övrigt tillskjutet kapital	313 955	282 697	313 299
Balanserat resultat inklusive årets resultat	432 630	349 190	380 851
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	747 388	632 633	694 952
Innehav utan bestämmande inflytande	23 045		
Summa eget kapital	770 432	632 633	694 952
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	173 663	365 374	180 966
Obligationslån	780 947	487 920	387 920
Övriga skulder		18 500	18 500
Uppskjutna skatteskulder	158 637	106 625	116 287
Summa långfristiga skulder	1 113 247	978 419	703 672
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	261 860	261	296 044
Övriga kortfristiga skulder	69 289	56 137	69 338
Summa kortfristiga skulder	331 149	56 398	365 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 214 828	1 667 450	1 764 007
Ställda säkerheter	747 551	662 163	672 678
Eventualförpliktelser	886 284	866 640	945 221

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744	282 923	295 970		579 637
Omräkning av ingående balans			-5 575		-5 575
Justerad IB	744	282 923	290 395		574 062
Årets resultat			101 505		101 505
Summa totalresultat			101 505		101 505
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	59	31 641			31 700
Emissionskostnader		-1 265			-1 265
Utdelning			-11 050		-11 050
Summa transaktioner med aktieägare	59	30 376	-11 050		19 385
Utgående eget kapital per 2016-12-31	803	313 299	380 851		694 952
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	380 851		694 952
Årets resultat			93 329	23 045	116 374
Summa totalresultat			93 329	23 045	116 374
Transaktioner med aktieägare:					
Emission teckningsoptioner		656			656
Utdelning aktier pref B			-11 050		-11 050
Utdelning aktier pref C			-30 500		-30 500
Summa transaktioner med aktieägare		656	-41 550		-40 894
Utgående eget kapital per 2017-09-30	803	313 955	432 630	23 045	770 432

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Helår 2016
Resultat efter finansiella poster	158 719	93 429	34 096	-1 325	130 209
Avskrivningar och nedskrivningar	1 824	5 404	838	198	5 792
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-197 459	-100 970	-48 948	-69	-143 137
Summa	-36 916	-2 137	-14 014	-1 196	-7 136
Betald inkomstskatt		-27			828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-36 916	-2 164	-14 014	-1 196	-6 308
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-30 298	4 739	2 865	7 470	-26 749
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-2 804	-28 171	-27 355	-16 282	-6 935
Summa förändring i rörelsekapitalet	-33 102	-23 432	-24 490	-8 812	-33 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70 018	-25 596	-38 504	-10 008	-39 992
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel		-11 333		95	-11 047
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-261 551	-170 150	-63 296	-14 148	-241 166
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-10 000	300			300
Minskning (+) / ökning (-) av uppskjuten skattefordran					-4 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-271 551	-181 183	-63 296	-14 053	-256 421
Nyemission, efter emissionskostnader	656	-224		1 041	30 435
Upptagna lån	433 040	315 097	3 689	186 702	466 472
Amortering lån	-100 000		-100 000		-140 000
Utbetald utdelning	-38 794	-2 769	-2 769	2 756	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294 902	312 104	-99 080	190 499	345 857
Periodens kassaflöde	-46 667	105 326	-200 880	166 439	49 444
Likvida medel vid periodens början	125 843	76 397	280 056	15 284	76 399
Likvida medel vid periodens slut	79 176	181 723	79 176	181 723	125 843

Segmentsrapportering

Januari–september 2017	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	954	17 726	12 104	4 245		35 029
Fastighetskostnader	-429	-5 184	-3 234	-828		-9 675
Driftsresultat	525	12 542	8 870	3 417		25 354
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	736 103	623 000	358 151	94 000	191 329	2 002 583

Januari–september 2016	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	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
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	507 107	423 676	404 656	91 000		1 426 439

Skillnaden mellan driftsresultat 25,4 MSEK (19,9) och resultat före skatt 158,7 MSEK (93,4) består av övriga externa kostnader och personalkostnader 23,1 MSEK (13,5), avskrivning 1,8 MSEK (0,4), finansnetto 39,1 MSEK (13,6) och värdeförändring 197,5 MSEK (101,0).

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 procent av hyresintäkterna.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar, TSEK	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Helår 2016
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-13 271	-7 426	-5 598	-2 015	-11 842
Personalkostnader	-9 465	-5 769	-3 287	-1 742	-7 801
Avskrivningar	-930	-128	-337	-106	-425
Rörelseresultat	-23 666	-13 324	-9 222	-3 863	-20 068
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav		-8 000			-8 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16 671	13 814	5 776	4 756	21 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34 552	-17 897	-11 987	-5 863	-24 722
Resultat efter finansiella poster	-41 547	-25 406	-15 433	-4 970	-31 939
Bokslutsdispositioner					6 959
Skatt på årets resultat					
PERIODENS RESULTAT	-41 547	-25 406	-15 433	-4 970	-24 980

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	10 190	11 333	11 047
Materiella anläggningstillgångar	758	143	132
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	391 039	365 400	384 327
Kortfristiga fordringar	625 827	357 865	420 659
Kassa och bank	55 985	132 925	83 938
SUMMA TILLGÅNGAR	1 083 810	867 676	900 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	277 295	328 652	359 737
Långfristiga skulder	780 947	506 420	406 420
Kortfristiga skulder	25 568	32 605	133 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 083 810	867 676	900 114
Ställda säkerheter	460 000	460 000	460 000
Eventualförpliktelser	425 914	470 640	477 401

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Helår 2016
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-41 547	-25 406	-15 433	-4 970	-31 939
Avskrivningar och nedskrivningar	930	5 128	337	106	5 425
	-40 617	-20 278	-15 096	-4 864	-26 514
Kapitaliserad ränta		-18 484		-9 450	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-40 617	-38 762	-15 096	-14 314	-26 514
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	-203 542	20 993	-41 498	1 342	-41 801
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	-12 772	-75 067	-19 225	13 288	-64 000
Summa förändring i rörelsekapitalet	-216 314	-54 074	-60 723	14 630	-105 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-256 931	-92 836	-75 819	316	-132 315
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag		-100			-100
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-11 428			-11 428
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-7 410	-117 667	-2 920	-117 667	-155 076
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar		300			300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 410	-128 895	-2 920	-117 667	-166 304
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	374 527	347 920	2 007	247 920	487 920
Amortering lån	-100 000	-224	-100 000	-224	-140 000
Emissionskostnad				1 265	
Nyemission, efter emissionskostnader	655				30 433
Utbetald utdelning	-38 794	-8 294	-2 769	-2 769	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	236 388	339 402	-100 762	246 192	367 303
Årets kassaflöde	-27 953	117 671	-179 501	128 841	68 684
Likvida medel vid årets början	83 938	15 254	235 486	4 084	15 254
Likvida medel vid årets slut	55 985	132 925	55 985	132 925	83 938

Redovisningsprinciper

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

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

Definitioner

ANTAL LÄGENHETER

Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens slut.

BELÅNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång för färdigställda fastigheter, med direkt eller indirekt pant, i förhållande till de färdigställda fastigheternas värde vid periodens utgång.

BELÅNINGSGRAD PÅGÅENDE PROJEKT, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång för pågående projekt, med direkt eller indirekt pant, i förhållande till värdet av pågående projekt vid periodens utgång.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE,

EXKL PREFERENSKAPITAL

Eget kapital vid periodens slut med avdrag för preferenskapital, i relation till antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).

FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE, KR/M² FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

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

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

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader för färdigställda lägenheter vid periodens utgång, exklusive fastigheten Träpanelen 1, 336 lägenheter, vilka färdigställs i perioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

UTHYRNINGSBAR YTA/UTHYRNINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VINST PER STAMAKTIE

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

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSPROJEKT

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

ÖVERSKOTTSGRAD

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

Styrelsens försäkran

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

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

Stockholm 15 november 2017

Michael Persson
ledamot

Harald Bengtsson
ordförande

Ola Wengberg
ledamot

Håkan Nyberg
ledamot

Jan Severa
verkställande direktör
ledamot

Kalendarium

2018-02-22 Bokslutskommuniké 2017
2018-05-15 Delårsrapport januari-mars 2018

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2018

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

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

