



Delårsrapport
2015-01-01 – 2015-06-30



Delårsresultat

Hysesintäkterna uppgick till	9 091 TSEK
Driftsresultat uppgick till	7 174 TSEK
Rörelseresultat uppgick till	26 038 TSEK
Värdetförändring på fastigheter uppgick till	24 716 TSEK
Periodens resultat efter skatt uppgick till	16 981 TSEK

VD har ordet

2015 – Finansstruktur och expansionskapital på plats

Vi genomförde den tredje delen av kapitalanskaffning när Prime Livings stamaktie noterades den 12 juni 2015. Det var många bolag som beslutade att børsintroducera under samma period vilket medförde att konkurrensen om investerares tid och resurser ökade. Det investerarkollektiv som slutligen investerade måste anses vara av hög kvalitet och vi välkomnar alla nya stamaktieägare till ett gott fortsatt samarbete. Emissionen uppgick till 150 MSEK och befintliga aktieägare sålde aktier för 23,9 MSEK. Vi har därmed fått den kapitalbas som är nödvändig för att klara den starka tillväxt som vi nu är mitt inne i.

Vår finansiella ställning har stärkts med ett 6-månaders rörelseresultat om 26,0 MSEK. Färdigställandet av de projekt som nu är i produktion kommer att för de nästa 6 månaderna påverka resultatet positivt och vi kommer att redan från första september generera ett driftsnetto som täcker räntor och fasta kostnader undantaget den utestående obligationen för Spångaprojektet. Bolaget kommer därmed, för första gången, ha ett positivt kassaflöde genererat från driften. Spångaprojektet med ca 1 100 lägenheter närmar sig nu byggstart vilket påverkar resultatet positivt.

Vi fokuserar nu på Storstadsregionerna och kan konstatera att behovet av studentlägenheter ökat sedan förra året och att bostadsbristen i överlag också ökat. Produktionen av bostäder ökar nu i dessa regioner men nettotillförseln är endast 310 studentbostäder i Stockholm, Göteborg. Det finns ca 100 000 studenter i Stockholm och 75 000 i Göteborg och av dessa så hyr ca 2/3 sin bostad och är därmed potentiella kunder. Studenterna konkurrerar om drygt 20 000 studentbostäder som finns att tillgå i Stockholm och Göteborg.

Produktion och uthyrning av våra nya lägenheter i Malmö och Karlstad har gått enligt plan och färdigställs nu för inflyttning till höstterminsstarten, totalt 208 lägenheter. Produktion pågår i Göteborg av 584 nya lägenheter och följer i stort den tidigare fastlagda produktionsplanen. Produktionsstart planeras kv 4 i Spånga och för ytterligare en etapp i Malmö. Båda dessa projekt är inne i en bygglovsprocess vilket kan påverka byggstart tidsmässigt eftersom bygglov ska antas av respektive kommun. Tillträde har även skett av fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sjöberg centrum och även här har bygglovsprocessen påbörjats.

Vi har inlett implementering av ett nytt app-baserat service och administrationssystem som ska serva och möta en ny generations behov. Vi arbetar med studentens behov av tjänster och service som utgångspunkt och den interaktiva app-baserade miljön som nu implementeras ska ge studenten möjlighet att via sin mobiltelefon t.ex. beställa en bil från vår bilpool.

Organisationen har förstärkts med nya medarbetare inom administration, förvaltning, projektutveckling och handel med Kina. Totalt har vi nu 11 personer anställda.

Jag och mina medarbetare ser med tillförsikt fram emot att fortsätta att leverera nya studentbostäder till främst storstadsregionerna där behovet är som störst.



Jan Severa

VD Prime Living (publ)

Våra fastigheter – Sammanfattning

Nyckeltal

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Eget kapital per totala antalet aktier (SEK)	31.19	5 305.92	25.85
Eget kapital per antalet stamaktier (SEK)	34.20	5 305.92	29.13
Räntabilitet på eget kapital	4%	-6%	50%
Räntetäckningsgrad	3.37	0.59	32.90
Justerad räntetäckningsgrad	0.55	-0.30	-2.73
Soliditet	48%	7%	43%
Antal lägenheter	344	260	344
Uthyrningsbar boyta	7 624 m ²	5 756 m ²	7 624 m ²
Uthyrningsgrad	100% ¹⁾	100% ¹⁾	100%
Vinst per stamaktie (SEK)	1.26	-332.68	14.67
Förvaltningsöverskott	79%	73%	76%
Antal anställda	11	5	5
Antal heltidstjänster	9.0	3.5	3.5

¹⁾ per 1/9

Avkastning på projektinvestering

	Nedlagt		
	Marknadsvärde	anskaffningsvärde	Avkastning
Färdigställda projekt	210 000	159 222	31.9%
	Beräknat		
	Förhandsvärde	anskaffningsvärde	Avkastning
Pågående projekt	678 000	406 500	66.8%
Totalt	888 000	565 722	57.0%

Finansiering vid periodens slut

Färdigställda fastigheter		Lägenheter	Yta	Värde	Lån	Belåningsgrad
Karlstad	60	1 356	36 000			
Lund	200	4 400	110 000			
Malmö Etapp 1	84	1 868	64 000			
Totalt	344	7 624	210 000	122 712		58%
Övriga fastigheter		Lägenheter	Yta	Värde	Lån	Belåningsgrad
Stockholm Spånga				325 000	173 232	53%
Totalt fastigheter	344	7 624	535 000	295 944		55%
Belåningsgrad i koncernen (TSEK)				Värde	Lån	Belåningsgrad
				768 690	366 968	48%

Färdigställda lägenheter och byggrätter

Befintliga lägenheter	Antal
Karlstad	60
Lund	200
Malmö Etapp 1	84
Deltotal	344

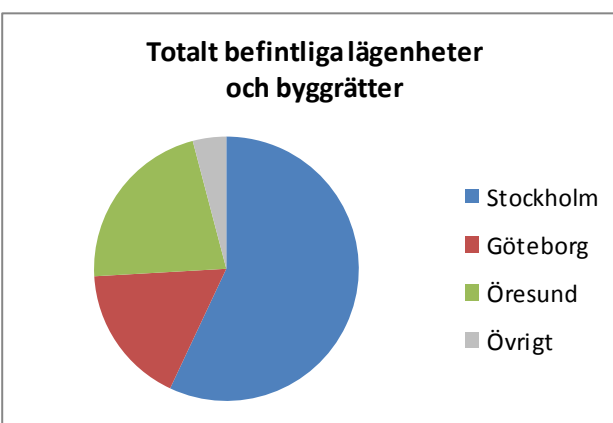
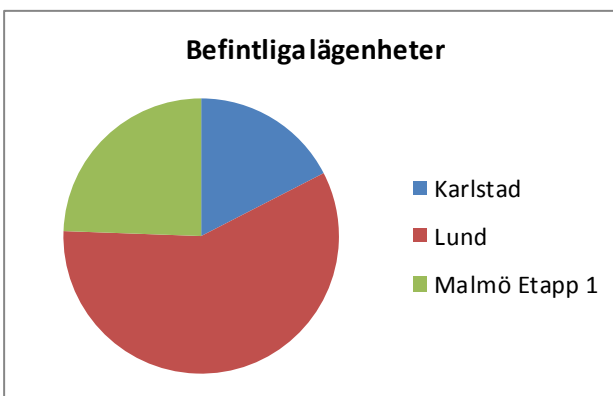
Pågående byggrätter (juni 2015)	Antal
Karlstad	80
Malmö Etapp 2	128
Göteborg Beryllgatan	208
Göteborg Herkulesgatan	376
Deltotal	792

Byggrätter på egen mark	Antal
Malmö Etapp 2	332
Sollentuna Sjöberg	296
Stockholm Spånga	1 087
Deltotal	1 715

Kommande byggrätter	Antal
Stockholm Bromstensstaden	400
Täby Roslags-Näsby	162
Deltotal	562

Totalt antal byggrätter	3 069
--------------------------------	--------------

Totalt antal lägenheter+byggrätter	3 413
-------------------------------------------	--------------



Delårsrapport 2015-01-01 -- 2015-06-30

Denna delårsrapport sker på halvårsbasis, fr.o.m. nästa rapport (kv. 3 2015) sker redovisningen på kvartalsbasis. Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Omsättning och resultat

Koncernens intäkter ökade till 9 091 (6 993) TSEK och rörelseresultat uppgick till 26 038 (1 915) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 24 716 (755) TSEK och resultatet före skatt blev 22 679 (-1 351) TSEK.

Händelser under perioden

januari – juni

- Under perioden levererades etapp 2 med 80 lägenheter i Karlstad med inflyttning till höstterminen 2015.
- Under perioden levererades 128 lägenheter i Malmö/Oxie med inflyttning till, och under, höstterminen 2015.
- Byggnadsnämnden beviljade bygglov för 208 lägenheter på Beryllgatan i Göteborg.
- Bygglov för 376 lägenheter på Herkulesgatan i Göteborg erhöles.
- Kommunfullmäktige biföll kommunstyrelsens förslag om att godkänna projektet Ferdinand i Spånga.
- Förvärv av fastigheten Stockholm Gunhild 4, genom bolag, som efter ändring av detaljplan ger cirka 400 lägenheter.
- En apportemission om 233 000 stamaktier genomfördes i syfte att förvärva samtliga aktier i bolaget Beryll Invest AB som i sin tur äger en byggrätt som Bolaget avser förvärva.
- Första spadtaget för 208 nya studentbostäder på Beryllgatan i Göteborg togs tillsammans med ordförande i fastighetsnämnden, Göteborgs Stad.
- Årsstämman beslutade att utdelning om högst 8,50 SEK per preferensaktie av serie B, totalt högst 11 050 000 SEK, utbetalas till preferensaktieägarna. Stämman beslutade även om att ett belopp om totalt 4,25 SEK per preferensaktie av serie B, totalt 5 525 000 SEK, utbetalas till preferensaktieägarna. Avseende stamaktier och preferensaktier av serie C, beslutade stämman att ingen utdelning för räkenskapsåret 2014 lämnas.
- Prime Living noterade stamaktien på Nasdaq First North Premier efter ett övertecknat erbjudande. Handeln av stamaktien inleddes den 12 juni. Det totala erbjudandet i samband med noteringen utgjordes av 3 004 875 nyemitterade aktier, vilket innebär att bolaget tillfördes cirka 150 MSEK före emissionskostnader, medan 478 261 stamaktier såldes av existerande aktieägare.

Efter periodens utgång

- MKB Fastighets AB har efter upphandling tilldelat Modular ML AB uppdrag att uppföra mellan 50 och 100 student/ungdomsbostäder i Malmö.
- Antalet stamaktier i Prime Living ökar med 73 740 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 544 740. Bolaget tillförs cirka 2 MSEK och efter registreringen återstår 1 226 260 utestående teckningsoptioner.
- Stabiliseringsperioden i samband med noteringen av stamaktierna i Prime Living inleddes den 12 juni och avslutades den 10 juli. Under denna period togs 4 875 stamaktier i anspråk inom ramen för över-tilldelningsoptionen och efter att dessa har registrerats kommer Prime Living ha totalt 13 549 615 stamaktier.
- Förvärvet av fastigheten Sjöstjärnan 2 i Sjöbergs centrum, Sollentuna, via bolag fullföljs. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 33 MSEK. Totalt planerar Prime Living uppföra cirka 300 studentlägenheter på fastigheten i två etapper. Den första etappen utgörs av cirka 150 lägenheter i form av en bostadsrättsförening för studenter, som planeras säljas till en nybildad bostadsrättsförening för cirka 250 MSEK.
- Prime Living har förvärvat köpoptioner avseende 66,65% av röster och kapital i Modular ML AB.

Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 460 737 (27 161) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 11 005 (-1 239) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -124 435 (-35 055) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till -7 000 (0) TSEK. Likvida medel uppgick till 141 356 (2 754) TSEK. Nettoskulden uppgick till 225 612 (295 093) TSEK.

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgrad

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgraden för Prime Livings lån och fastigheter vid periodens slut framgår av nedanstående tabeller. I lånebeloppet för "2017 och senare" ingår byggnadskreditiv om ca 71 000 TSEK som förfaller år 2015 och där slutfinansiering erhållits.

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2015	287	0%
2016	140 000	59%
2017 och senare	245 181	41%
Totalt	385 468	100%

(TSEK)

Färdigställda fastigheter	Lägenheter	Yta	Värde	Lån	Belåningsgrad
Karlstad	60	1 356	36 000		
Lund	200	4 400	110 000		
Malmö Etapp 1	84	1 868	64 000		
Totalt	344	7 624	210 000	122 712	58%

Övriga fastigheter	Lägenheter	Yta	Värde	Lån	Belåningsgrad
Stockholm Spånga			325 000	173 232	53%
Totalt fastigheter	344	7 624	535 000	295 944	55%

	Värde	Lån	Belåningsgrad
Belåningsgrad i koncernen	768 690	366 968	48%

(TSEK)

Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 30 juni 2015 uppgick till 768 690 (381 083) TSEK. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2015	2014	2014
Förvaltningsfastigheter	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Ingående redovisat värde	619 565	345 274	345 274
Förvärv och nybyggnation	124 410	35 055	77 409
Orealiserad värdeförändring	24 715	755	196 883
	768 690	381 083	619 565

(TSEK)

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Prime Living bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning, vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Sammanfattningsvis är riskerna begränsade för koncernens verksamhet ur tekniskt, marknadsmässigt och ekonomiskt perspektiv.

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

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

Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 juni 2015 till 6,23 (7,08)%. Av räntebärande skulder på 366 968 (297 847) TSEK löper 229 516 (235 747) 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 mer än 62% av intäkterna, fastigheterna 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 10,6 MSEK för förvaltningsfastigheterna (Karlstad etapp 1, Lund och Malmö etapp 1). En procents höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 10,6 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 210 MSEK.

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.

Aktien och ägarna

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

Per den 30 juni 2015 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 14 771 100, varav 13 471 000 stamaktier, 1 300 000 preferensaktier av serie B och 100 preferensaktier av serie C. I det totala antalet registrerade aktier som uppges, inkluderas inte 73 740 interimaktier. 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 45 SEK, för preferensaktien av serie B 107,75 SEK och för teckningsoptionen 17 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 606 MSEK.

Nedan visas aktieägare med mer än en procent av antingen röster eller kapital per den 2015-06-30.

Ägare	Not	Antal aktier			Andel	
		Stamaktier	Pref B	Pref C	Antal	Röster
Amun Holding AB	1), 2)	4 668 000		80	31.6%	34.3%
Scan Scaff AB	3)	2 823 523		14	19.1%	20.8%
Burman Invest Aktiebolag		880 200	11 000	3	6.0%	6.5%
Sig Utveckling 2 AB		811 800			5.5%	6.0%
SEB-Stiftelsen		634 000			4.3%	4.7%
Advisor Fonder		400 000	200 000		4.1%	3.1%
Fjärde AP-Fonden		400 000			2.7%	2.9%
SEB Fonder		297 755			2.0%	2.2%
Avanza Pension		59 603	159 306		1.5%	0.6%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.4%	1.5%
SEB Life International Assurance		200 000			1.4%	1.5%
Humle Fonder		200 000			1.4%	1.5%
ABG Sundal Collier Norge Asa	4)	177 292			1.2%	1.3%
Robur Försäkring		170 000	4 800		1.2%	1.3%
AB Alotir		168 048		1	1.1%	1.2%
Jpk Byggställningar AB		168 048		1	1.1%	1.2%
Jpb Skandinavien AB		163 380			1.1%	1.2%
Övriga		1 039 291	924 894		13.3%	8.3%
Summa		13 471 000	1 300 000	100	100.0%	100.0%

Noter:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1) varav utlånade till ABG | 521 739 |
| 2) Jan Severa 56% | 2 614 125 |
| 2) Ola Wengberg 44% | 2 053 955 |
| 3) Kenneth Liberg 51% | 1 440 004 |
| 3) Tony Wiklund 49% | 1 383 533 |
| 4) exklusive inlånade aktier | 521 739 |

Verksamhet i moderbolaget

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 0 (5 400) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 49 976 (143) TSEK. I årets resultat ingår realisationsvinst av finansiella anläggningstillgångar om 54 450 (0) TSEK.

Övrigt

Organisation och medarbetare

Per den 2015-06-30 har Bolaget 11 personer anställda, varav 5 kvinnor, motsvarande 9,0 heltidstjänster.

Prime Living har under perioden förstärkt ekonomifunktionen, teknik-, utvecklings- och marknadssidan.

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

Väsentliga transaktioner med närstående

- Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 131 TSEK för perioden.
- Prime Living har förvärvat köpoptioner avseende 66,65% av röster och kapital i Modular ML AB för 5,0 MSEK av Jan Severa och Ola Wengberg genom bolag.

Detta är Prime Living

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

Prime Livings befintliga bestånd och planerad nybyggnation är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad. 344 lägenheter har uppförts och cirka 3 100 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 produktions tid. 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 bostadstättheten under en följd år har minskat i framförallt storstadsregionerna, men även på universitets- och högskoleorter. I promemorian framhålls det även att bostadsbristen utgör ett av 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 35m², har lyfts fram. Regeringen har lagt ett förslag om att stimulera nybyggnation, som kommer att ingå i budgetpropositionen för 2016 och beräknas uppgå till 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.



Förvaltningsfastigheter och projekt

Förvaltningsfastigheter



Karlstad Kornetten 2, etapp 1

Prime Living har uppfört 60 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, med inflyttning i augusti.

Pågående projekt



Karlstad Kornetten 2, Etapp 2

Under perioden levererades ytterligare 80 studentlägenheter, utöver de 60 redan färdigställda. Inflyttning sker till höstterminen 2015. Samtliga lägenheter ligger i direkt närhet till Karlstads Universitet.



Malmö Träpanelen 8

Under perioden levererades 128 studentlägenheter med inflyttning till och under höstterminen 2015.



Göteborg

Under 2014 träffade Prime Living och Göteborgs kommun en överenskommelse om att teckna 20-åriga arrendeavtal, vilket möjliggör en snabb byggstart.

Prime Living har påbörjat byggnationen av totalt 584 studentlägenheter i Göteborg, varav 208 i Tynnered och 376 på Hisingen.

Planerade projekt



Stockholm – Söllentuna Sjöstjärnan 2

Fastigheten Sjöstjärnan 2 i centrala Sjöberg förvärvades via bolag under 2014. Det befintliga centrumet kommer att rivas och cirka 150 studentlägenheter byggas. Byggstart beräknas till hösten 2015. 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.



Stockholm – Projekt Spånga

Detaljplanen för projekt Spånga har fått godkännande av stadsbyggnadsnämnden. Därmed aktiverades de befintliga planerna på att bygga cirka 1100 studentlägenheter under en period av två år, med byggstart under 2015.



Stockholm – Projekt Bromsten

På fastigheten Gunhild 4 i Bromstensområdet ska totalt uppföras cirka 9 000 m² studentbostäder, fördelat på cirka 400 lägenheter. Detaljplanearbetet är påbörjat, med beräknad byggstart 2017.



Malmö Träpanelen 1

På fastigheten Träpanelen 1 planeras 332 lägenheter. Detaljplan finns och lägenheterna beräknas färdigställas i etapper mellan 2016-2018.

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Hysesintäkter	9 091	6 993	15 485
Fastighetskostnader	-1 917	-1 854	-3 772
<i>Driftsresultat</i>	<i>7 174</i>	<i>5 139</i>	<i>11 713</i>
Övriga rörelseintäkter	0	200	0
Övriga externa kostnader	-3 352	-2 626	-5 138
Personalkostnader	-2 481	-1 553	-3 572
Avskrivningar	-19	0	-3
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	24 716	755	196 883
Rörelseresultat	26 038	1 915	199 883
Finansiella intäkter	6 227	51	90
Finansiella kostnader	-9 586	-3 317	-6 078
Resultat före skatt	22 679	-1 351	193 895
Aktuell skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	-5 698	-352	-43 744
Resultat efter skatt	16 981	-1 703	150 151
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	16 981	-1 703	150 151
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	16 981	-1 703	150 151
Summa periodens resultat	16 981	-1 703	150 151
Resultat per aktie och aktiedata:			
Resultat per aktie före nyemission, SEK	1.47	-1 522	29 332
Resultat per aktie efter nyemission, SEK	1.17	-333	13.01
Resultat per aktie efter full utspädning optioner, SEK	1.08	-	11.70 *)
Totalt antal utestående aktier före nyemission	11 538 100	1 119	5 119
Totalt antal utestående aktier efter nyemission	14 471 100	5 119	11 538 100
Totalt antal utestående optioner	1 300 000	0	1 300 000
Eget kapital per aktie före nyemission, SEK	39.93	24 272.56	58 260.40
Eget kapital per aktie efter nyemission, SEK	31.84	5 305.92	25.85
Föreslagen utdelning per stamaktie, SEK	Ingen	Ingen	Ingen

*) Efter teckning av samtliga 1 300 000 optioner

Balansräkning i sammandrag

TSEK	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	768 690	381 083	619 565
Materiella anläggningstillgångar	187	0	182
Finansiella anläggningstillgångar	7 000	0	11
Omsättningstillgångar	49 620	11 088	35 484
Likvida medel	141 356	2 754	36 427
Summa omsättningstillgångar	190 976	13 842	71 911
SUMMA TILLGÅNGAR			
	966 853	394 925	691 669
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	460 737	27 161	298 235
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	385 220	337 059	321 958
Uppskjutna skatteskulder	57 334	8 245	51 637
Summa långfristiga skulder	442 554	345 304	373 595
Kortfristiga räntebärande skulder	288	288	403
Övriga kortfristiga skulder	63 274	22 172	19 436
Summa kortfristiga skulder	63 562	22 460	19 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	966 853	394 925	691 669
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	573 324	458 061	511 467
Ansvarsförbindelser	238 736	169 554	220 811

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital per				
1 januari 2014	512	0	28 352	28 864
Justerad IB	512	0	28 352	28 864
Totalresultat för året:				
Periodens totalresultat			-1 703	-1 703
Summa totalresultat	0	0	-1 703	-1 703
Utgående eget kapital per				
30 juni 2014	512	0	26 649	27 161
Totalresultat jul-dec 2014			151 853	151 853
Transaktioner med ägare jul-dec 2014:				
Nyemission	65	119 156		119 221
Ingående eget kapital per				
1 januari 2015	577	119 156	178 502	298 235
Periodens totalresultat			16 981	16 981
Summa totalresultat	0	0	16 981	16 981
Transaktioner med aktieägare:				
Nyemission	162	173 838	0	174 000
Emissionskostnader		-11 904	0	-11 904
Utdelning	0	0	-16 575	-16 575
Summa transaktioner med aktieägare	162	161 934	-16 575	145 521
Utgående eget kapital per 30 juni 2015	739	281 090	178 908	460 737

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	22 679	-1 351	193 895
- Avskrivningar och nedskrivningar	19	0	3
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-24 716	-755	-196 883
	-2 018	-2 106	-2 985
Betald inkomstskatt	55	-9	-145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 963	-2 115	-3 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-14 182	-2 882	-27 224
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	27 150	3 757	-8 106
Summa förändring i rörelsekapitalet	12 968	875	-35 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 005	-1 239	-38 460
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-124 435	-35 055	-77 418
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-7 000	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 435	-35 055	-87 929
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	150 000	0	0
Upptagna lån	75 359	17 938	43 444
Amortering lån	0	0	-20 959
Likvid från emission av preferensaktier	0	0	119 221
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	225 359	17 938	141 706
PERIODENS KASSAFLÖDE	104 929	-18 356	15 317
Likvida medel vid periodens början	36 427	21 110	21 110
Likvida medel vid periodens slut	141 356	2 754	36 427

Segmentsrapportering

Januari - juni 2015

TSEK

Hysesintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	83	7 570	0	1 438	9 091
Fastighetskostnader	-12	-1 522	0	-383	-1 917
Driftsresultat	71	6 048	0	1 055	7 174

Förvaltningsfastigheter	325 000	282 043	78 669	82 978	768 690
--------------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------	----------------

Januari - juni 2014

TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	250	5 440	0	1 303	6 993
Fastighetskostnader	-51	-1 540	0	-263	-1 854
Driftsresultat	199	3 900	0	1 040	5 139

Förvaltningsfastigheter	175 265	173 000	0	32 818	381 083
--------------------------------	----------------	----------------	----------	---------------	----------------

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec
Rörelsens intäkter mm			
Övriga rörelseintäkter	0	5 400	5 200
	0	5 400	5 200
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-2 912	-2 501	-4 424
Personalkostnader	-2 494	-1 552	-3 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-19	0	-3
Rörelseresultat	-5 425	1 347	-2 644
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	54 450	-29	25 969
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 141	7 321	15 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 190	-8 496	-16 768
Resultat efter finansiella poster	49 976	143	21 776
Bokslutsdispositioner	0	0	4 383
Skatt på periodens resultat	0	469	0
PERIODENS RESULTAT	49 976	612	26 159

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Tillgångar

TSEK	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	187	0	182
Finansiella anläggningstillgångar	275 639	214 279	251 269
Kortfristiga fordringar	216 423	39 868	128 825
Kassa och bank	129 013	2 716	7 787
SUMMA TILLGÅNGAR	621 262	256 863	388 063

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	341 717	3 116	146 219
Långfristiga skulder	158 500	140 000	140 000
Övriga långfristiga skulder	0	39 500	18 500
Kortfristiga skulder	121 045	74 247	83 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	621 262	256 863	388 063

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 augusti 2015

Prime Living AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

Stockholm den 26 augusti 2015

Prime Living AB (publ)

Jan Severa

Verkställande direktör

Jan-Erik Karström

Ordförande

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

27 augusti 2015	Kapitalmarknadsdag
26 november 2015	Delårsrapport 2015-01 -- 2015-09

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2015/2016

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

<u>Avstämningsdag för utdelning</u>	<u>Belopp</u>
2015-10-09	2,12 kr
2016-01-08	2,13 kr
2016-04-08	2,12 kr

Adresser

Certified Adviser

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

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Ulf Hartell Borgstrand