



**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER 2017**

Q4



Bokslutskommuniké januari - december 2017

Hyesintäkterna stiger nu i snabb takt, under fjärde kvartalet med 50 procent och på helåret med 41 procent till 51 MSEK. Årets resultat om 171 MSEK och värdeutvecklingen på vårt fastighetsbestånd visar att vi har skapat betydande värden genom att expandera och utveckla verksamheten.

JAN SEVERA, VD OCH KONCERNCHEF

Perioden januari - december 2017

- Koncernens intäkter ökade 41 procent till 51,4 MSEK (36,4).
- Rörelseresultatet ökade 49 procent till 219,4 MSEK (147,3).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 221,7 MSEK (143,1), en ökning med 55 procent.
- Resultatet före skatt blev 170,8 MSEK (130,2).
- Vinsten per stamaktie var 8,0 SEK (6,9).
- Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 0 SEK per stamaktie respektive 8,50 SEK per preferensaktie (B).

Händelser under fjärde kvartalet

Det aktieöverlåtelseavtal som Prime Living tecknade i september avseende fastigheten Glyttinge 3:17 nära Linköpings universitet, frånträdde i kvartalet på grund av att Linköpings kommun beslutat att inte pröva detaljplan för bostadsändamål på fastigheten.

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.

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

Händelser efter perioden

Prime Living förstärkte sin förvaltningsaffär genom fyra nyrekryteringar. Karoline Peres tillträder tjänsten som uthyrningschef på Prime Living AB med ansvar för bolagets förvaltningsteam. Hanna Rejmell Eriksson tillträder tjänsten som förvaltare av Prime Living Spånga och Farshid Azadfar och Suat Sinani tillträder tjänsterna som butiksansvarig och förvaltare i Prime Living Oxie.

Kvartalet oktober - december 2017

- Koncernens intäkter ökade 50 procent till 16,4 MSEK (10,9).
- Rörelseresultatet minskade till 21,6 MSEK (40,3).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 24,2 MSEK (42,2).
- Resultatet före skatt blev 12,0 MSEK (36,8).
- Vinsten per stamaktie var 1,7 SEK (2,1).

Övriga händelser under verksamhetsåret 2017

- Bolagets styrelseordförande Jan Severa tillträdde som VD efter Ingvor Sundbom som var VD under perioden maj-september. Ola Wengberg tillträdde som vice VD. De båda är grundare av och huvudägare i Prime Living.
- Styrelseledamoten Harald Bengtsson utsågs till Jan Severas efterträdare som styrelseordförande.
- Prime Living etablerade dotterbolag på Irland.
- Fastigheten Folio 102601F i Sandyford, Dublin förvärvades för 10,3 MEUR.
- Tio procent i det samägda bolaget Prime Living Ireland Ltd förvärvades för 10 MSEK.
- Ett obligationslån om 400 MSEK emitterades vilket den 18 maj började handlas på Nasdaq Stockholm.
- Bolaget erhöll investeringsstöd för anordnande av bostäder för studerande.
- Prime Living flyttade huvudkontoret till Arenastaden i Solna.



Nyckeltal	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital (SEK)	43,6	38,3	43,6	38,3
Eget kapital per stamaktie (SEK)	52,4	47,1	52,4	47,1
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månader (%)	19	16	19	16
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter (ggr) ¹⁾	1,3	1,7	1,2	2,0
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader) (MSEK)	66,6			
Driftnetto (proforma 12 månader) (MSEK)	53,9			
Soliditet (%)	33	39	33	39
Antal lägenheter	1 096	840	1 096	840
Uthyrningsbar boyta (m ²)	26 788	20 772	26 788	20 772
Uthyrningsgrad (%)	91	96	91	96
Vinst per stamaktie (SEK)	8,0	6,9	1,7	2,1
Överskottsgrad (%)	72,5	76,7	72,7	73,8
Antal anställda	22	16	22	16
Antal heltidstjänster	21,8	14,3	21,8	14,3

¹⁾ För helår 2016 har fastigheten Träpanelen 1 exkluderats då den färdigställdes under året.

Helårsresultat, TSEK	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkterna uppgick till	51 388	36 388
Driftsresultat uppgick till	37 245	27 925
Värdeförändring på fastigheter uppgick till	221 690	143 137
Rörelseresultat uppgick till	219 435	147 262
Periodens resultat före skatt uppgick till	170 754	130 209
Periodens resultat efter skatt uppgick till	142 098	101 505

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.



VD har ordet

2017 blev ett oväntat turbulent år för Prime Living. När vi summerar året har bolaget trots detta utvecklats mycket i positiv riktning.

När jag som VD avgick i maj tyckte jag att manegen var krattad för en ny generation av hungriga ledare som skulle få bolaget att blomstra. Fyra månader senare fick jag återinträda som VD och omgående starta återuppbyggnaden av bolagets ledning och organisation, efter att VD, CFO och HR-chef i snabb följd avgått. Denna transformering kunde genomföras på ett bra sätt tack vare stöd från styrelse och duktiga medarbetare. Harald Bengtsson som ny styrelseordförande och Ola Wengberg som återinträdd vice VD har gett stabilitet åt organisationen.

Vi har nu utvecklat vårt sätt att jobba med en satsning på mellanchefer med tydliga ansvarsområden och på de anställda för att skapa framtidens Prime Living. Efter periodens slut har vi förstärkt vår förvaltarorganisation genom fyra nyrekryteringar i Stockholm och Malmö...

Jag känner mig trygg i att vi plockat upp det goda av det som skapats tidigare. Med den tydliga programförklaring som vi formulerade under året har vi nu en bra organisatorisk och strategisk plattform för vår fortsatta utveckling.

Våra projekt i Stockholm/Spånga och Dublin/Sandyford är väl positionerade. Sandyford är ett mycket bra område i en attraktiv förstad till Dublin med gångavstånd till LUAS Station och 20 minuter med pendeltåg in till city. En självklar poäng är närheten till universitetet och nyligen startades en ny skola i närheten med 800 elever och sommarskola. I området ligger även kontor för bolag som Microsoft, Bank of America, Mastercard, Vodaphone och Meryll Lynch. Allt detta skapar förutsättningar för stor och växande efterfrågan på sådana bostäder som våra projekt kan tillgodose.

Vår devis från ax till limpa med ett långsiktigt hållbart tänkande börjar nu ge de resultat vi strävar efter. Vi har på ett bra sätt integrerat produktionen i Kina med de krav som myndigheter och kunder har. Spånga är alltjämt vårt flaggskeppsprojekt med ett attraktivt läge där vi uppför cirka 1 100 studentlägenheter med hög kvalitet. Vi bygger långsiktigt hållbara energilösningar med biomassa. Projektet utvecklas enligt plan och första etappens 291 lägenheter var vid årsskiftet i det närmaste klara. Vi räknar med att färdigställa den första etappen under första kvartalet 2018.

Liknande uppvärmningslösning finns i Oxie-projektet i Malmö där vi även gjort en stor satsning på sol-celler för elproduktion. Där har vi under året levererat 336 lägenheter. Vi har nu kört anläggningen i Oxie under normala driftförhållanden med ett bra resultat som medfört låga energikostnader och koldioxidneutral energiproduktion.

Hysesintäkterna stiger nu i snabb takt. Under fjärde kvartalet steg de med 50 procent och på helåret med 41 procent till 51,4 MSEK. Efterfrågan på våra lägenheter är överlag mycket god med över 90 procent uthyrningsgrad som vi kommer att förbättra när stabiliseringsperioden i Malmö beräknas vara över i augusti 2018. Uthyrningen i våra övriga områden har gått mycket bra där uthyrningsgraden beräknas vara nära 100 procent redan i vår. Årets resultat om 171 MSEK och värdeutvecklingen på vårt fastighetsbestånd visar att vi har skapat betydande värden genom att expandera och utveckla verksamheten.

Stockholm i februari 2018

Jan Severa
VD och koncernchef

Kommentarer till perioden januari - december 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 51,4 MSEK (36,4), en ökning med 15,0 MSEK jämfört med föregående år. Intäkterna består i sin helhet av ökade hyresintäkter hänförliga till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Malmö.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 14,1 MSEK (8,5), en ökning med 5,6 MSEK. Ökningen hänför sig till driftskostnader för färdigställda projekt.

Övriga externa kostnader uppgick till 22,0 MSEK (14,0) en ökning med 8,0 MSEK. Ökningen hänför sig delvis till kostnader för konsulter gällande framtagande av obligationsprospekt, advokatkostnader för tvist med Modular ML ABs konkursbo samt ökade kostnader hänförliga till en förstärkning av organisationen.

Personalkostnaderna uppgick till 15,2 MSEK (9,0), en ökning med 6,2 MSEK. Ökningen hänför sig till en större organisation jämfört med föregående år.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 221,7 MSEK (143,1), en ökning med 78,6 MSEK. Ökningen hänför sig delvis till förvärvad mark i Sandyford, Irland samt en förändrad redovisningsprincip där successiv vinstavräkning sker på pågående projekt.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 170,8 MSEK (130,2), en ökning med 40,6 MSEK som till största delen hänför sig till en ökad värdeförändring. I värdeförändringen ingår vinstavräkning projekt Spånga etapp 1 samt uppdaterade marknadsvärden för samtliga förvaltningsfastigheter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 56,7 MSEK (14,9), en ökning med 41,8 MSEK. De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader för upptagande av obligationslån. Under året har amortering gjorts av obligationslån om 100 MSEK med en årlig ränta om 9%. Vidare ingår en resultatpåverkan om -2,4 MSEK för förlikningen med Modular ML ABs konkursbo.

SKATT

Redovisad skatt om 28,7 MSEK (28,7) avser i sin helhet uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten har justerats med förändringen av uppskjuten skattefordran, totalt 14,4 MSEK.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 142,1 MSEK (101,5), en ökning med 40,6. Av periodens resultat utgör 23,5 MSEK (0) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -30,5 MSEK (-40,0) Projektinvesteringar uppgick till 354,3 (241,2) MSEK.

MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -283,2 (-132,3) MSEK.

Per den 31 december 2017 har Bolaget 22 anställda, motsvarande 21,8 heltidstjänster, varav 8 kvinnor.

Kommentarer till perioden oktober - december 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 16,4 MSEK (10,9), en ökning med 5,5 MSEK jämfört med föregående år. Intäkterna består i sin helhet av ökade hyresintäkter hänförliga till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Malmö.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 11,9 MSEK (8,0), en ökning med 3,9 MSEK. Ökningen hänför sig till driftskostnader för färdigställda projekt.

Övriga externa kostnader uppgick till 8,9 MSEK (6,3) en ökning med 2,6 MSEK. Ökningen hänförs sig delvis till advokatkostnader för tvist Modular ML AB samt ökade kostnader hänförliga till en större organisation.

Personalkostnaderna uppgick till 5,1 MSEK (3,2), en ökning med 1,9 MSEK. Ökningen hänför sig till en större organisation jämfört med föregående år.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 24,2 MSEK (42,2), en minskning med 18,0 MSEK.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 21,6 MSEK (40,3), en minskning med 18,7 MSEK.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 17,5 MSEK (2,7), en ökning med 14,8 MSEK. De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader, för upptagandet av obligationslån under Q2. I koncernens finansiella kostnader ingår resultatpåverkan om -2,4 MSEK för förlikningen med Modular ML ABs konkursbo.

SKATT

Redovisad skatt om 13,7 MSEK (-5,7) avser i sin helhet uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten har i perioden justerats med förändringen av uppskjuten skattefordran, totalt 14,4 MSEK.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 25,7 MSEK (31,1), en minskning med 5,4. Av periodens resultat utgör 0,5 MSEK (0) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 39,5 MSEK (-14,4) Projektinvesteringar uppgick till 92,7 (71,0) MSEK.

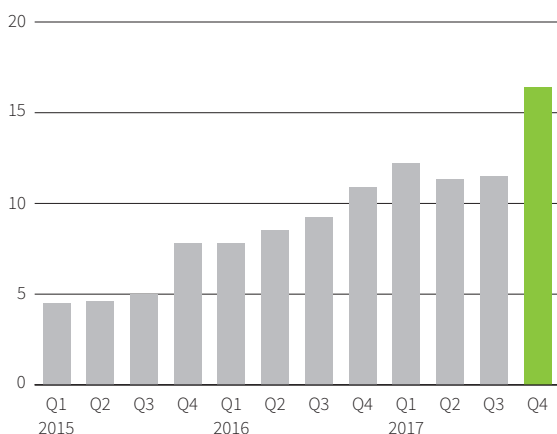
MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -26,3 (-39,5) MSEK.

Per den 31 december 2017 har Bolaget 22 anställda, motsvarande 21,8 heltidstjänster, varav 8 kvinnor.

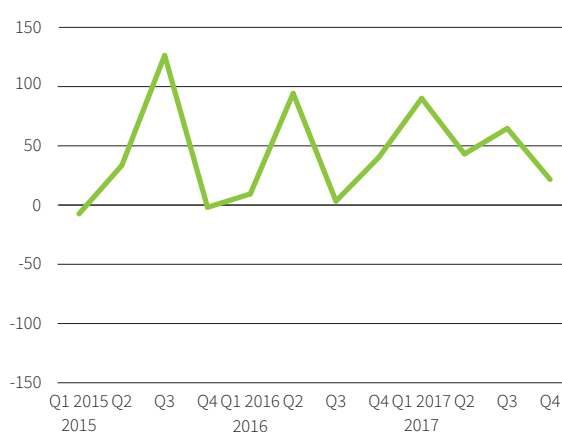
Nettoomsättning

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 produktions-tid.

Strategi

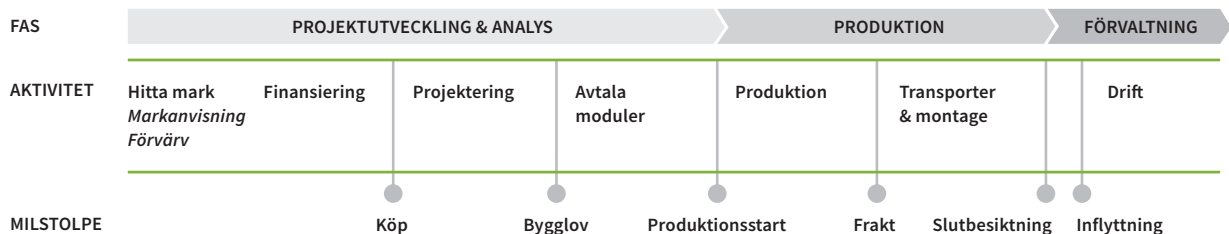
Prime Living fokuserar på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet. Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmo-duler i fabriker i Kina, kan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

Byggrisken minimeras genom en rigorös kontroll hos tillverkarna, med egen närvaro på plats under produktionen. 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.

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 mellan 3 000-4 000 förväntas stå klara. I år väntas denna siffra stiga till 7 300 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 VÅXANDE 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 20000 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.

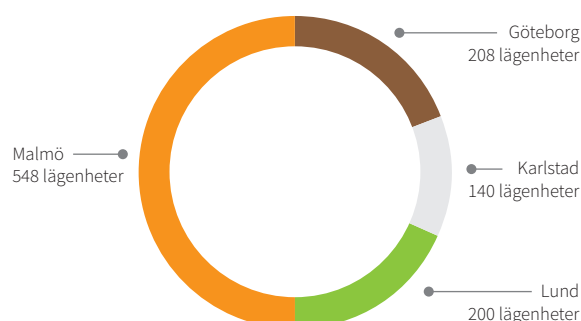
Idag och fram till 2019 bedöms 7 000 rum vara under konstruktion. Trots detta behövs ytterligare 6 000 rum för att åtminstone kunna erbjuda bostäder till 30 procent av studenterna. Byggnationen av studentbostäder uppmuntras med ett gynnsamt regelverk och hög tillgänglighet. Regelverket tillåter att bostäder 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.

Fastighetsportföljen

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER FÖRVALTNING

Sammanlagt uppgår det totala antalet färdigställda lägenheter under förvaltning till 1 096. Den största andelen av beståndet återfinns i Öresundsregionen men utvecklingsportföljen är koncentrerad till Stockholms- och Göteborgsregionen.

Färdigställda lägenheter under förvaltning



PÅGÅENDE PROJEKT

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

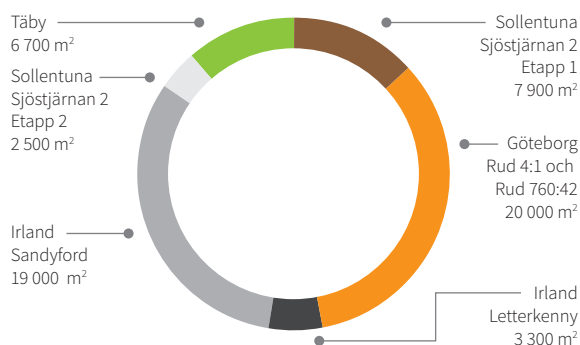
Pågående projekt



PLANERADE PROJEKT

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

Planerade projekt, kvadratmeter byggrätt BTA, bostäder och lokaler



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	Rambergssmeden 68:1&733:401	2015	2018-2020	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2018-2019	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				



Pågående projekt

Prime Living hade under perioden två projekt under uppförande, Göteborg Ramberget och Stockholm, Spånga. Spånga projektet 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
 - Delar av bygglovet överklagat för resterande lägenheter



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 31 december 2017 till 796,2 MSEK (695,0) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 23,5 MSEK (0). Soliditeten uppgick till 33 procent (39). Balansomslutningen uppgick till 2 338,8 MSEK (1 764,0). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 77,0 MSEK (125,8). Utbetalning av slutlig del av beslutat statligt investeringsstöd, 26,0 MSEK, har ej skett vid periodens utgång. Utbetalning beräknas ske under första kvartalet 2018.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av kvartalet till 1 270,3 MSEK (865,0). I detta ingår två obligationslån om totalt 783,0 MSEK (387,9):

- 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 17,5 MSEK (2,7). Båda obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 485,7 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 369,2 MSEK. I beloppet ingår omfinansiering av lån av befintliga förvaltningsfastigheter med 50 MSEK samt fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 315,5 MSEK. Prime Living har vid periodens utgång 14,5 MSEK i beviljat ej ut-

nyttjat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 3,0 år.

Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 62 procent. Koncernens belåningsgrad på färdigställda och pågående projekt uppgick till cirka 60 procent.

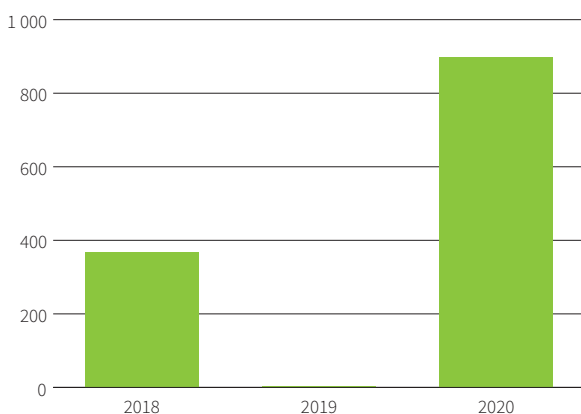
FINANSIERING

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

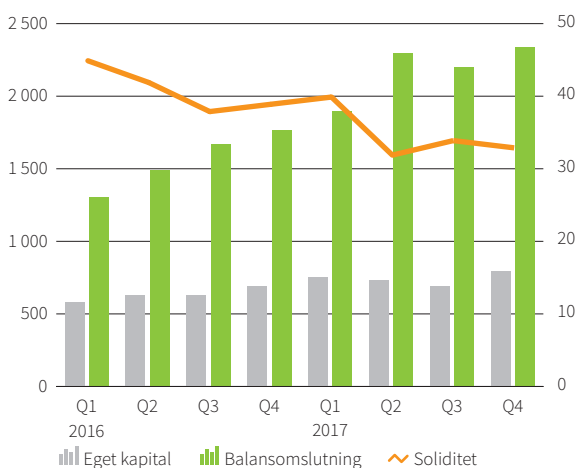
MSEK



Eget kapital, balansomslutning och soliditet

MSEK

%



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, största ägarna Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB	3 498 000		80	22,5	24,2
Avanza Pension	1 193 662	229 584		8,9	8,2
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
JRS Asset Management AB	434 467	38 639		3,0	2,9
Humle Fonder	463 777			2,9	3,1
Nordnet Pensionsförsäkring	349 766	47 553		2,5	2,4
Fredrik Österberg	391 497			2,4	2,6
Consafe Capital Advisors	311 196			1,9	2,1
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000		1,9	1,4
Swedbank Försäkring	242 700	6 100		1,6	1,6
Taaleritehtaan Rahastoyhtiö Oy	211 174			1,3	1,4
Cliens Fonder	200 813			1,2	1,4
Alotir AB	172 448		1	1,1	1,2
Gälöstiftelsen	121 374	50 000		1,1	0,8
Övriga	4 010 410	817 124	2	29,3	26,8
Summa	14 755 875	1 300 000	100	100,0	100,0

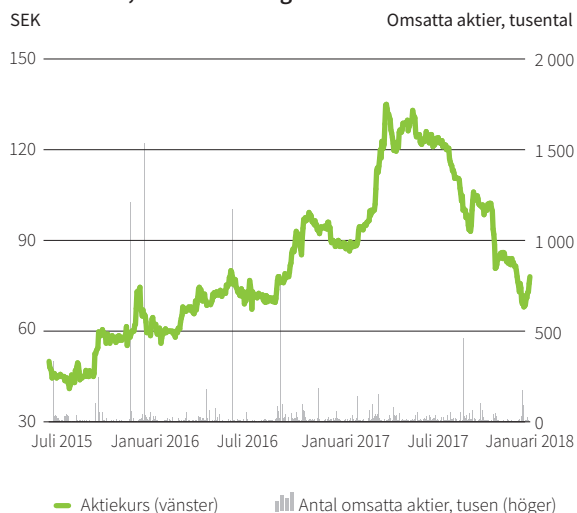
¹⁾ Jan Severa 56 procent

1 958 880

¹⁾ Ola Wengberg 44 procent

1 539 120

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Finansiella				
Eget kapital, MSEK	772,6	695,0	772,6	695,0
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	19	16	19	16
Soliditet, %	33	39	33	39
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr ¹⁾	1,3	1,7	1,2	2,0
Belåningsgrad färdigställda fastigheter, %	62	47	62	47
Belåningsgrad pågående projekt, %	27	63	27	63
Belåningsgrad totalt koncernen, %	60	56	60	56
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	4,7	4,4	4,7	4,4
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	3,2	3,1	3,2	3,1
Fastighets- och projektrelaterade				
Intäkter, MSEK	51,4	36,4	16,4	10,9
Driftnetto, MSEK	37,2	27,9	11,9	8,0
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	221,7	143,1	24,2	42,2
Periodens resultat efter skatt, exkl. minoritet, MSEK	118,6	101,5	25,2	31,1
Överskottsgrad, %	72,5	76,7	72,7	73,8
Marknadsvärde, MSEK	2119,3	1534,6	2119,3	1534,6
Uthyrningsbar boyta, m ²	26 788	20 772	26 788	20 772
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	33 597	30 911	33 597	30 911
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	53,9			
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	66,6			
Antal lägenheter	1 096	840	1 096	840
Uthyrningsgrad, %	91	96	91	96
Aktierelaterade				
Eget kapital per stamaktie, SEK	52,4	47,1	52,4	47,1
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	43,6	38,3	43,6	38,3
Vinst per stamaktie, SEK	8,0	6,9	1,7	2,1
Totalt antal utestående stamaktier ²⁾	14 755 875	14 755 875	14 755 875	14 755 875
Totalt antal utestående preferensaktier serie B ²⁾	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Totalt antal utestående preferensaktier serie C ²⁾	100	100	100	100
Personalrelaterade				
Antal anställda	22	16	22	16
Antal heltidstjänster	21,8	14,3	21,8	14,3

¹⁾ För helår 2016 har fastigheten Träpanelen 1 exkluderats då den färdigställd under året.

²⁾ Utestående antal aktier är detsamma som genomsnittligt antal aktier under perioderna.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 31 december 2017 har Koncernen 22 personer anställda, motsvarande 21,8 heltidstjänster, varav 8 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 765 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 har olika förfallotid vilket minskar ränteriskens omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 31 december 2017 till 4,68 procent (4,41). Av räntebärande skulder på 1 270,3 MSEK (865,0) 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 22 procent (30) av intäkterna under 2017, 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 900 MSEK.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Prime Living har genom sina inköp av moduler en valutarisk mot framförallt den kinesiska valutan (CNY) men även en liten del mot den amerikanska dollarn avseende frakter. Ca 40 procent av den totala produktionskostnaden upphandlas i CNY. En förstärkning av CNY med 1 procent innebär att den totala kostnaden för en byggnation ökar med 0,40-0,45 procent. En försvagning av den svenska kronan skulle medföra att koncernens resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Investeringen i mark i Dublin har medfört en exponering mot euron. En försvagning av eurokursen mot den svenska kronan på 1 procent skulle innebära en värdeminskning på ca 1,9 MSEK på fastigheten med en resultatpåverkan på ca 1,3 MSEK efter avdrag för minoritetsandelar.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma den 15 maj 2018. Kallelse publiceras på www.primeliving.com. Årsredovisning för 2017 finns tillgänglig på bolagets hemsida från vecka 16.

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.

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.

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft den 1 januari 2018 – Standarden innehåller bl a nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången bedöms inte få någon väsentlig påverkan på Prime Livings finansiella rapportering.

IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. Prime Livings intäkter avser hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Prime Livings finansiella rapportering. Redovisningen av projektutvecklingen av fastigheterna kan fortsatt ske med successiv vinstavräkning då kontrakten som ingås är prissatta som, och bedöms utgöra, ett prestationsåtagande. Entreprenadbolaget är bundet genom kontrakt att leverera specifika byggnader och har rätt till betalning under projektets gång, varför bedömningen är att intäkten skall redovisas genom successiv vinstavräkning.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Arbetet pågår med analys avseende vilken effekt Prime Livings innehav av tomträtter får på den finansiella rapporteringen.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna bokslutskommuniké har översiktligt granskats i enlighet med ISRE 2410 utav bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 februari 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	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Hyresintäkter	51 388	36 388	16 360	10 866
Fastighetskostnader	-14 143	-8 463	-4 468	-2 847
Driftsresultat	37 245	27 925	11 892	8 019
Övriga externa kostnader	-21 991	-13 991	-8 932	-6 278
Personalkostnader	-15 153	-9 016	-5 093	-3 247
Avskrivningar	-2 355	-792	-531	-389
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	221 690	143 137	24 231	42 167
Rörelseresultat	219 435	147 262	21 568	40 271
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar		-2 273		-500
Finansiella intäkter	7 926	116	7 926	-325
Finansiella kostnader	-56 607	-14 896	-17 458	-2 666
Resultat före skatt	170 754	130 209	12 036	36 780
Uppskjuten skatt	-28 656	-28 704	13 689	-5 729
Resultat efter skatt	142 098	101 505	25 725	31 051
SUMMA TOTALRESULTAT	142 098	101 505	25 725	31 051
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderföretagets aktieägare	118 574	101 505	25 245	31 051
Innehav utan bestämmande inflytande	23 524		480	
SUMMA ÅRETS RESULTAT	142 098	101 505	25 725	31 051

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	9 904	11 047
Förvaltningsfastigheter	2 119 261	1 534 645
Rörelsefastigheter		
Materiella anläggningstillgångar	7 136	7 006
Finansiella anläggningstillgångar	19 185	4 508
Summa anläggningstillgångar	2 155 487	1 557 206
Omsättningstillgångar	106 271	80 958
Likvida medel	77 032	125 843
Summa omsättningstillgångar	183 303	206 801
SUMMA TILLGÅNGAR	2 338 790	1 764 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	803	803
Övrigt tillskjutet kapital	313 955	313 299
Balanserat resultat inklusive årets resultat	457 875	380 851
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	772 633	694 952
Innehav utan bestämmande inflytande	23 524	
Summa eget kapital	796 157	694 952
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	118 125	180 966
Obligationslån	782 953	387 920
Övriga skulder		18 500
Uppskjutna skatteskulder	159 335	116 287
Summa långfristiga skulder	1 060 413	703 672
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	369 201	296 044
Övriga kortfristiga skulder	113 019	69 338
Summa kortfristiga skulder	482 220	365 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 338 790	1 764 007
Ställda säkerheter	856 120	672 678
Eventualförpliktelser	881 324	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			118 574	23 524	142 098
Summa totalresultat			118 574	23 524	142 098
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 2017-12-31	803	313 955	457 879	23 524	796 157

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Resultat efter finansiella poster	170 054	130 209	12 035	36 780
Avskrivningar och nedskrivningar	2 355	5 792	531	388
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-221 690	-143 137	-24 231	-42 167
Summa	-48 581	-7 136	-11 665	-4 999
Betald inkomstskatt		828		855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 581	-6 308	-11 665	-4 144
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-25 312	-26 749	4 986	-31 488
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	43 396	-6 935	46 200	21 238
Summa förändring i rörelsekapitalet	18 084	-33 684	51 186	-10 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 497	-39 992	39 521	-14 394
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel		-11 047		286
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-354 269	-241 166	-92 778	-71 016
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-10 000	300		
Minskning (+) / ökning (-) av uppskjuten skattefordran		-4 508		-4 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-364 269	-256 421	-92 778	-75 238
Nyemission, efter emissionskostnader	656	30 435		30 659
Upptagna lån	486 849	466 472	53 809	151 375
Amortering lån	-100 000	-140 000		-140 000
Utbetald utdelning	-41 550	-11 050	-2 756	-8 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	345 955	345 857	51 053	33 753
Periodens kassaflöde	-48 811	49 444	-2 144	-55 879
Likvida medel vid periodens början	125 843	76 399	79 176	181 722
Likvida medel vid periodens slut	77 032	125 843	77 032	125 843

Segmentsrapportering

Januari–december 2017	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	1 398	27 899	17 077	6 014		51 388
Fastighetskostnader	-500	-7 968	-4 569	-1 106		-14 143
Driftsresultat	898	18 931	12 508	4 908		37 245
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	828 013	622 000	365 209	98 000	206 039	2 119 261

Januari–december 2016	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	1 698	21 869	6 543	6 278		36 388
Fastighetskostnader	-444	-5 509	-1 234	-1 276		-8 463
Driftsresultat	1 254	16 360	5 309	5 002		27 925
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	561 303	526 868	352 474	94 000		1 534 645

Skillnaden mellan driftsresultat 37,2 MSEK (27,9) och resultat före skatt 170,8 MSEK (130,2) består av övriga externa kostnader och personalkostnader 37,1 MSEK (23,0), avskrivning 2,4 MSEK (0,8), finansnetto -48,7 MSEK (-17,1) och värdeförändring 221,7 MSEK (143,1).

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	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-17 866	-11 842	-4 596	-4 416
Personalkostnader	-14 464	-7 801	-4 999	-2 032
Avskrivningar	-1 265	-425	-335	-297
Rörelseresultat	-33 595	-20 068	-9 929	-6 744
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav		-8 500		-500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	30 285	21 352	13 614	7 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50 586	-24 722	-16 035	-6 825
Resultat efter finansiella poster	-53 897	-31 939	-12 350	-6 533
Bokslutsdispositioner	7 180	6 959	7 180	6 959
Skatt på årets resultat				
PERIODENS RESULTAT	-46 717	-24 980	-5 170	426

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	9 904	11 047
Materiella anläggningstillgångar	981	132
Andelar i intresseföretag	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	398 164	384 327
Kortfristiga fordringar	651 230	420 659
Kassa och bank	21 536	83 938
SUMMA TILLGÅNGAR	1 081 826	900 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	272 125	359 737
Långfristiga skulder	782 953	406 420
Kortfristiga skulder	26 747	133 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 081 826	900 114
Ställda säkerheter	460 000	460 000
Eventualförpliktelser	422 405	477 401

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744	282 923	81 665	365 332
Årets resultat			-24 979	-24 979
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	59	31 641		31 700
Emissionskostnader		-1 265		-1 265
Utdelning			-11 050	-11 050
Utgående eget kapital per 2016-12-31	803	313 299	45 636	359 738
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	45 636	359 738
Årets resultat			-46 717	-46 717
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Emission teckningsoptioner			655	655
Emissionskostnader				
Utdelning			-41 550	-41 550
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 299	-41 976	272 125

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Helår 2017	Helår 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-53 897	-31 939	-12 350	-6 533
Avskrivningar och nedskrivningar	1 265	5 425	335	297
	-52 632	-26 514	-12 015	-6 236
Kapitaliserad ränta				18 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-52 632	-26 514	-12 015	12 248
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	-223 391	-41 801	-19 849	-62 794
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	-7 209	-64 000	5 563	11 067
Summa förändring i rörelsekapitalet	-230 600	-105 801	-14 280	-51 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-283 232	-132 315	-26 301	-39 479
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag		-100		
Förvärv immateriella anläggningstillgångar		-11 428		
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-13 837	-155 076	-6 427	-37 409
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar		300		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-971		-971	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 808	-166 304	-7 398	-37 409
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	376 533	487 920	2 006	140 000
Amortering lån	-100 000	-140 000		-139 776
Emissionskostnad				
Nyemission, efter emissionskostnader	655	30 433		30 433
Utbetald utdelning	-41 550	-11 050	-2 756	-2 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235 638	367 303	-750	27 901
Årets kassaflöde	-62 402	68 684	-34 449	-48 987
Likvida medel vid årets början	83 938	15 254	55 985	132 925
Likvida medel vid årets slut	21 536	83 938	21 536	83 938

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

Hyresintäkter 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

Hyresvärde 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

Utgår från respektive förvaltningsbolag där rörelseresultatet plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader för färdigställda lägenheter vid periodens utgång. För helår 2016 har fastigheten Träpanelen 1 exkluderats då den färdigställdes under året.

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 bokslutskommuniké 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 22 februari 2018

Michael Persson
ledamot

Harald Bengtsson
ordförande

Ola Wengberg
ledamot

Håkan Nyberg
ledamot

Jan Severa
verkställande direktör
ledamot

Kalendarium

2018-05-15 Delårsrapport januari-mars 2018
2018-05-15 Årsstämma 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
2018-07-10 (prel)	2,13 kr
2018-10-10 (prel)	2,12 kr

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

Kontaktperson:

Jan Severa, Vd, +46 708 458 133
jan.severa@primeliving.se

Adress

Prime Living AB (publ)

Organisationsnummer 556715-7929
Pyramidvägen 7, 169 56 Solna
Tel +46 8 410 491 30

