



**Delårsrapport**  
2015-01-01 – 2015-09-30



---

<b>Delårsresultat</b>	<u>Jan-Sep</u>
Hysesintäkterna uppgick till	14 054 TSEK
Driftsresultat uppgick till	11 173 TSEK
Rörelseresultat uppgick till	152 379 TSEK
Värdetförändring på fastigheter uppgick till	150 073 TSEK
Periodens resultat före skatt uppgick till	144 237 TSEK
Periodens resultat efter skatt uppgick till	110 822 TSEK

---

## VD har ordet

---

### Fokus på planering och genomförande av projekt

Under det tredje kvartalet har Prime Living, efter börsintroduktionen i juni, gått in i ett intensivt skede av planering och genomförande av våra projekt. Vi har producerat, levererat och driftsatt nya studentbostäder i Karlstad och Malmö/Oxie med bra kvalitet och utan allvarliga störningar. Detta är starkt bidragande till vårt kvartalsresultat om 122 MSEK. De kommande kvartalen bär samma signum av totalt fokus på leverans och driftsättning av projekten i Göteborg och Malmöregionen. Vi har nu 552 lägenheter i drift och 950 lägenheter (1 094 moduler) i produktion i olika faser vilket innebär att vi följer den utveckling vi förutspådde om en nivå om 1000 moduler per år i produktion.

Efterfrågan på bostäder i våra tre regioner Stockholm, Göteborg och Malmö är stabil och om något så förväntas behovet öka ytterligare kopplat till flyktingkrisen. Förutsättningarna för stark tillväxt hos Prime Living bedöms som mycket goda med låga räntor, säkrad kapacitet och hög efterfrågan. Det är med glädje och stolthet vi ser fram emot att leverera fler studentbostäder till Sveriges studenter kommande kvartal!



Jan Severa

VD Prime Living AB (publ)

## Våra fastigheter – Sammanfattning

### Nyckeltal

	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Eget kapital per antalet stamaktier (SEK)	41.04	6 313.34	29.13
Justerat eget kapital <sup>1)</sup> per antalet stamaktier (SEK)	31.44	6 313.34	16.43
Räntabilitet på eget kapital vid periodens utgång	20%	11%	50%
Räntetäckningsgrad	11.04	1.76	32.90
Justerad räntetäckningsgrad	0.28	0.20	0.49
Soliditet	50%	8%	43%
Antal lägenheter	552	344	344
Uthyrningsbar boyta	13 092	7 700	7 700
Uthyrningsgrad	100%	100%	100%
Vinst per stamaktie (SEK)	8.18	674.74	0.26
Förvaltningsöverskott	80%	77%	76%
Antal anställda	11	5	5
Antal heltidstjänster	9.5	3.5	3.5

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

### Avkastning på projektinvestering

	Marknads-/		Vinst	Avkastning
	Förhandsvärde	Anskaffningsvärde		
Färdigställda projekt	373 000	287 908	85 092	29.6%
Pågående projekt	839 000	527 627	311 373	59.0%
Totalt	1 212 000	815 534	396 466	48.6%

### Färdigställda lägenheter och byggrätter

Befintliga lägenheter	Antal
Karlstad	140
Lund	200
Malmö	212
Deltotal	552

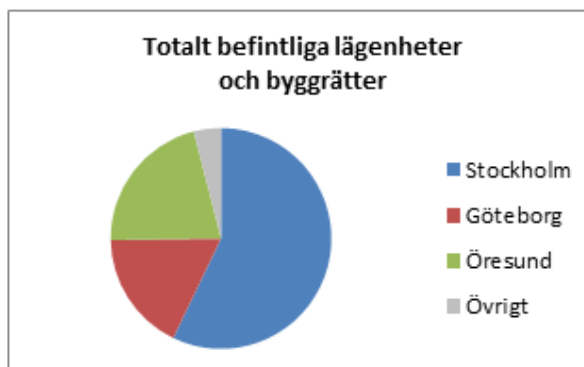
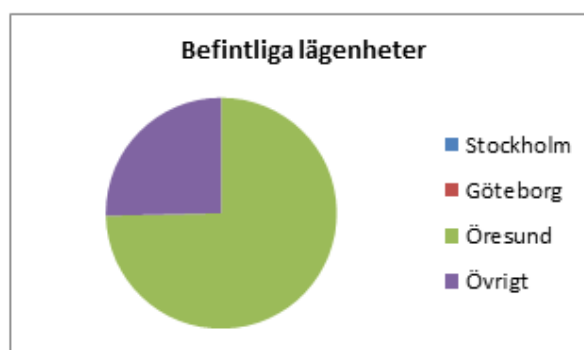
Pågående byggrätter (juni 2015)	Antal
Malmö Etapp 3	332
Göteborg Beryllgatan	208
Göteborg Herkulesgatan	410
Deltotal	950

Byggrätter på egen mark	Antal
Sollentuna Sjöberg	298
Stockholm Spånga	1 142
Deltotal	1 440

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

Totalt antal byggrätter 2 952

Totalt antal lägenheter+byggrätter 3 504



## Delårsrapport 2015-01-01 -- 2015-09-30

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

### Omsättning och resultat

Koncernens intäkter ökade under perioden januari-september till 14 054 (10 615) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 152 379 (15 666) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 150 073 (13 845) TSEK och resultatet före skatt blev 144 237 (6 779) TSEK.

### Händelser under perioden

#### januari – juni

- Byggnadsnämnden beviljade bygglov för 208 lägenheter på Beryllgatan i Göteborg.
- Bygglov för 410 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 tillträds efter ändring av detaljplan och då ger cirka 400 lägenheter.
- En apportionering 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.
- Prime Living har förvärvat köpoptioner avseende 66,65% av röster och kapital i Modular ML AB.

#### juli-september

- 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.
- I Karlstad på fastigheten Kornetten 2 har 80 lägenheter färdigställts och samtliga har hyrts ut. Alla byggrätter har därmed utnyttjats
- 128 lägenheter har färdigställts på fastigheten Träpanelen 8 i Malmö/Oxie, som är en avstyckning från Träpanelen 1. Samtliga lägenheter har hyrts ut.
- Detaljplan för Spånga/Ferdinand har vunnit laga kraft och bygglovsansökan är inlämnad.

### Efter periodens utgång

- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 32 200 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, från 13 544 840 till 13 577 040. Bolaget tillförs cirka 870 KSEK och efter registreringen återstår 1 194 060 utestående teckningsoptioner.
- Leverans av modulerna har skett till Beryllgatan i Göteborg för inflyttning under första kvartalet 2016.
- Produktion pågår i fabrik för de 410 lägenheterna på Herkulesgatan i Göteborg för inflyttning under andra kvartalet 2016
- Produktionsstart för Malmö/Träpanelen 1
- Förvaltningschef Benny Ström avgår på egen begäran av personliga skäl.

### Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 551 964 (32 318) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -10 045 (-468) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -187 782 (-36 841) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till -7 000 (0) TSEK. Likvida medel uppgick till 63 039 (742) TSEK. Nettoskulden uppgick till 340 639 (295 574) 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 74 000 TSEK som förfaller år 2015 och där slutfinansiering erhållits.

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2015	180	0%
2016	140 000	35%
2017 och senare	263 678	65%
<b>Totalt</b>	<b>403 858</b>	<b>100%</b>

(TSEK)

	Värde	Lån	Belåningsgrad
Färdigställda fastigheter	373 000	223 868	60%
Övriga fastigheter	615 078	179 811	29%
<b>Totalt koncernen</b>	<b>988 078</b>	<b>403 678</b>	<b>41%</b>

### Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 30 september 2015 uppgick till 988 078 (392 810) 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-sep	jan-sep	jan-dec
Ingående redovisat värde	619 565	345 274	345 274
Förvärv och nybyggnation	218 440	33 691	77 409
Orealiserad värdeförändring	150 073	13 845	196 883
	<b>988 078</b>	<b>392 810</b>	<b>619 565</b>

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

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

Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 september 2015 till 5,95 (7,08)%. Av räntebärande skulder på 403 678 (263 043) TSEK löper 208 990 (95 332) 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 59% 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 17,5 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En procents höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 17,5 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 373 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 fastighetskatt 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 fastighetskatten. 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 september 2015 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 14 844 840, varav 13 544 740 stamaktier, 1 300 000 preferensaktier av serie B och 100 preferensaktier av serie C. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie av serie B respektive serie C berättigar till en tiondels röst på bolagsstämman.

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

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

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

## Aktieägare

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

Nedan visas aktieägare med mer än en procent av antingen röster eller kapital per den 2015-09-30.

Ägare	Not	Stamaktier	Pref B	Pref C	Antal	Röster
Amun Holding AB	1)	4 668 000		80	31.4%	34.1%
Scan Scaff AB	2) 3)	2 823 523		14	19.0%	20.6%
Burman Invest Aktiefbolag		830 200	11 000	3	5.7%	6.1%
Sig Utveckling 2 AB	4)	811 800			5.5%	5.9%
SEB-Stiftelsen		634 000			4.3%	4.6%
Advisor Fonder		365 000	83 213		3.0%	2.7%
Fjärde AP-Fonden		392 310			2.6%	2.9%
Avanza Pension		156 677	196 254		2.4%	1.3%
SEB Fonder		280 000			1.9%	2.0%
Swedbank Försäkring		230 000	4 800		1.6%	1.7%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.4%	1.5%
SEB Life International Assurance		200 000			1.3%	1.5%
Humle Fonder		200 000			1.3%	1.5%
Stena		157 915	27 730		1.3%	1.2%
AB Alotir		169 448		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		1 088 144	977 003		13.9%	8.7%
Summa		13 548 505	1 300 000	100	100.0%	100.0%

Noter:

- 1) Jan Severa 56% 2 614 125
- 1) Ola Wengberg 44% 2 053 955
- 2) Kenneth Liberg 51% 1 439 997
- 2) Tony Wiklund 49% 1 383 526
- 3) Scan Scaff AB sålde den 2015-11-05 388 200 stamaktier, motsvarande 2,61% av kapitalet och 2,84% rösterna
- 4) Sig Utveckling 2 AB avyttrade samtliga aktier den 2015-11-05

## 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 47 984 (5 852) TSEK. I årets resultat ingår realisationsvinst av finansiella anläggningstillgångar om 54 450 (7 771) TSEK.

## Övrigt

### Organisation och medarbetare

Per den 2015-09-30 har Bolaget 11 personer anställda, varav 5 kvinnor, motsvarande 9,5 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 252 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 uppföra och förvaltar studentbostäder. Produktionssättet 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. 552 lägenheter har uppförts och cirka 2 950 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 bostadstätheten under en följd år har minskat i framförallt storstadsregionerna, men även på universitets- och högskoleorter. I promemorian framhålls det även att bostadsbristen utgör ett de största hindren för tillväxt och utveckling, då det exempelvis gör att studenter har svårt att flytta till utbildningsorten.

Under 2014 ökade produktionen av studentbostäder markant, enligt statistik från SCB, men inte i Prime Livings prioriterade marknader där nivån fortfarande är låg. I Ds 2015:35 från Näringsdepartementet uppges att det 2014 fanns 88 268 studentbostäder i Sverige, med Boverket som källa. Det kan jämföras med att antalet registrerade studenter på högskolor och universitet under läsåret 2013/2014, enligt SCB, uppgick till 405 994. Samtidigt har regeringen beslutat att utöka antalet studieplatser för perioden 2015-2018.

Enligt SCB uppgick Sveriges folkmängd till 9 793 172 personer vid halvårsskiftet, vilket innebär en folkökning med 45 817 personer sedan årsskiftet. Folkökningen skedde i samtliga län, förutom Norrbotten, och i åtta av tio kommuner. Storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö hade de största ökningarna.

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

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



## Färdigställda fastigheter och projekt

### Färdigställda fastigheter



#### Karlstad Kornetten 2

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



#### Lund Studentkåren 4

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

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



#### Malmö Träpanelen 6

84 studentlägenheter färdigställdes 2014



#### Malmö Träpanelen 8

128 studentlägenheter färdigställdes 2015

## Pågående projekt



Under 2014 träffade Prime Living och Göteborgs kommun en överenskommelse om att teckna 20-åriga arrendeavtal för områdena Beryllgatan och Herkulesgatan, vilket möjliggör en snabb byggstart. Totalt ska 618 studentlägenheter uppföras

### Göteborg – Beryllgatan

Projektet består av 208 studentlägenheter varav 32 stycken 2ROK. Inflyttning sker under våren 2016. Just nu pågår monteringen av de första 104 lägenheterna



### Göteborg – Herkulesgatan

Totalt 410 studentlägenheter. Inflyttning sker under andra halvåret 2016. Just nu pågår produktionen av lägenheterna i fabrik.



### Malmö Träpanelen 1

På fastigheten Träpanelen 1 planeras 332 lägenheter. Detaljplan finns och bygglovsansökan är inlämnad. Lägenheterna beräknas färdigställas i etapper mellan 2016-2017.

## Planerade projekt

Samma information som i Halvårsrapporten 2015



### Stockholm – Sollentuna Sjöstjärnan 2

Fastigheten Sjöstjärnan 2 i centrala Sjöberg förvärvades via bolag under 2014. Det befintliga centrumet kommer att rivas och cirka 150 studentlägenheter byggas. 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 vunnit laga kraft och bygglovsansökan är inlämnad. Därmed aktiverades planerna på att uppföra 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 m<sup>2</sup> studentbostäder, fördelat på cirka 400 lägenheter. Detaljplanearbetet är påbörjat, med beräknad byggstart 2017.

## Koncernens rapport över totalresultat

### Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Hysesintäkter	4 963	3 422	14 054	10 615	15 485
Fastighetskostnader	-964	-601	-2 881	-2 455	-3 772
Driftsresultat	3 999	2 821	11 173	8 160	11 713
Övriga externa kostnader	-1 232	-1 181	-4 584	-3 807	-5 138
Personalkostnader	-1 772	-979	-4 253	-2 532	-3 572
Avskrivningar	-11	0	-30	0	-3
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	125 357	13 090	150 073	13 845	196 883
<b>Rörelseresultat</b>	<b>126 341</b>	<b>13 751</b>	<b>152 379</b>	<b>15 666</b>	<b>199 883</b>
Finansiella intäkter	0	0	6 227	51	90
Finansiella kostnader	-4 783	-5 621	-14 369	-8 938	-6 078
<b>Resultat före skatt</b>	<b>121 558</b>	<b>8 130</b>	<b>144 237</b>	<b>6 779</b>	<b>193 895</b>
Aktuell skatt			0	0	0
Uppskjuten skatt	-27 717	-2 973	-33 415	-3 325	-43 744
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>93 841</b>	<b>5 157</b>	<b>110 822</b>	<b>3 454</b>	<b>150 151</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>93 841</b>	<b>5 157</b>	<b>110 822</b>	<b>3 454</b>	<b>150 151</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare	93 841	5 157	110 822	3 454	150 151
<b>Summa årets resultat</b>	<b>93 841</b>	<b>5 157</b>	<b>110 822</b>	<b>3 454</b>	<b>150 151</b>
<b>Resultat per aktie och aktiedata:</b>					
	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Resultat per aktie före nyemission/split, SEK	6.35	1 007.42	9.60	674.74	29 332.10
Resultat per aktie efter nyemission/split, SEK	6.32	0.45	7.47	0.30	13.01
Resultat per aktie efter full utspädning optioner, SEK	5.84	0.45	6.90	0.30	11.70
Totalt antal utestående aktier före nyemission/split	14 771 000	5 119	11 538 100	5 119	5 119
Totalt antal utestående aktier efter nyemission/split	14 844 840	11 538 100	14 844 840	11 538 100	11 538 100
Genomsnittligt antal stamaktier <sup>2)</sup>	14 833 269	2 539 840	12 873 877	853 132	3 553 729
Totalt antal utestående optioner	1 226 260	0	1 226 260	0	1 300 000
Eget kapital per aktie före nyemission/split, SEK	48.18	6 313.34	48.18	6 313.34	58 484.00
Eget kapital per aktie efter nyemission/split, SEK	37.44	2.80	37.44	2.80	25.85
Föreslagen utdelning per stamaktie, SEK	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen

## Balansräkning i sammandrag

TSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	988 078	392 810	619 565
Materiella anläggningstillgångar	188	0	182
Finansiella anläggningstillgångar	7 000	0	11
Omsättningstillgångar	58 975	21 356	35 484
Likvida medel	63 039	742	36 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>122 014</b>	<b>22 098</b>	<b>71 911</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
	<b>1 117 280</b>	<b>414 908</b>	<b>691 669</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	742	512	577
Övrigt tillskjutet kapital	282 373	0	119 156
Balanserat resultat inklusive årets resultat	272 748	31 806	178 502
<b>Eget kapital</b>	<b>555 863</b>	<b>32 318</b>	<b>298 235</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	421 998	335 126	321 958
Uppskjutna skatteskulder	83 913	11 218	51 637
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>505 911</b>	<b>346 344</b>	<b>373 595</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	180	690	403
Övriga kortfristiga skulder	55 326	35 556	19 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>55 506</b>	<b>36 246</b>	<b>19 839</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	<b>1 117 280</b>	<b>414 908</b>	<b>691 669</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter för räntebärande skulder	573 015	477 277	511 467

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2014</b>	512	0	28 352	28 864
<b>Justerad IB</b>	512	0	28 352	28 864
<b>Totalresultat jan-jun 2014</b>			-1 703	-1 703
<b>Summa totalresultat jan-jun</b>	0	0	-1 703	-1 703
<b>Utgående eget kapital per 30 juni 2014</b>	512	0	26 649	27 161
<b>Totalresultat jun-sep 2014</b>			5 157	5 157
<b>Summa totalresultat jul-sep</b>	0	0	5 157	5 157
<b>Utgående eget kapital per 30 september 2014</b>	512	0	31 806	32 318
<b>Totalresultat okt-dec 2014</b>			146 696	146 696
<b>Transaktioner med ägare jul-dec 2014:</b>				
Nyemission	65	119 156		119 221
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2015</b>	577	119 156	178 502	298 235
<b>Totalresultat jan-jun 2015</b>			16 981	16 981
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	16 981	16 981
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Nyemission	162	173 839	0	174 000
Emissionskostnader		-11 904	0	-11 904
Utdelning	0	0	-16 575	-16 575
<b>Summa transaktioner med aktieägare jan-jul 2015</b>	162	161 935	-16 575	145 521
<b>Utgående eget kapital per 30 juni 2015</b>	739	281 091	178 908	460 737
<b>Totalresultat jul-sep 2015</b>			93 841	93 841
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	93 841	93 841
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Nyemission	3	1 987	0	1 990
Emissionskostnader		-705	0	-705
<b>Summa transaktioner med aktieägare jul-sep 2015</b>	3	1 282	0	1 285
<b>Utgående eget kapital per 30 september 2015</b>	742	282 373	272 749	555 863

## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	121 558	8 130	144 237	6 779	193 895
- Avskrivningar och nedskrivningar	11	0	30	0	3
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-125 357	-13 090	-150 073	-13 845	-196 883
	-3 788	-4 960	-5 806	-7 066	-2 985
Betald inkomstskatt	0	0	55	-9	-145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 788</b>	<b>-4 960</b>	<b>-5 751</b>	<b>-7 075</b>	<b>-3 130</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-8 205	-7 119	-22 387	-10 001	-27 224
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-9 057	13 749	18 093	17 544	-8 106
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>-17 262</b>	<b>6 630</b>	<b>-4 294</b>	<b>7 543</b>	<b>-35 330</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-21 050</b>	<b>1 670</b>	<b>-10 045</b>	<b>468</b>	<b>-38 460</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inklusive förvärvade likvida medel	-25 295	0	-25 295	0	-10 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 347	-1 786	-187 782	-36 841	-77 418
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-7 000	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-88 641</b>	<b>-1 748</b>	<b>-220 076</b>	<b>-36 841</b>	<b>-87 929</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission, efter emissionskostnader	1 286	0	151 286	0	0
Upptagna lån	30 088	0	105 447	16 005	43 444
Amortering lån	0	-1 933	0	0	-20 959
Likvid från emission av preferensaktier	0	0	0	0	119 221
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>31 374</b>	<b>-1 933</b>	<b>256 733</b>	<b>16 005</b>	<b>141 706</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-78 317</b>	<b>-2 011</b>	<b>26 612</b>	<b>-20 368</b>	<b>15 317</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>141 356</b>	<b>2 753</b>	<b>36 427</b>	<b>21 110</b>	<b>21 110</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>63 039</b>	<b>742</b>	<b>63 039</b>	<b>742</b>	<b>36 427</b>

## Segmentsrapportering

Januari - september 2015

TSEK

Hyresintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hyresintäkter	399	11 451	0	2 204	14 054
Fastighetskostnader	-76	-2 179	0	-627	-2 882
<b>Driftsresultat</b>	<b>323</b>	<b>9 272</b>	<b>0</b>	<b>1 578</b>	<b>11 173</b>

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde 441 000 325 030 136 048 86 000 988 078

Januari - september 2014

TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hyresintäkter	250	8 634	0	1 731	10 615
Fastighetskostnader	-74	-1 948	0	-433	-2 455
<b>Driftsresultat</b>	<b>176</b>	<b>6 686</b>	<b>0</b>	<b>1 298</b>	<b>8 160</b>

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde 176 010 174 000 0 42 800 392 810



## Moderbolagets rapport över totalresultat

### Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
<b>Rörelsens intäkter mm</b>					
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	5 200	5 200
	0	0	0	5 200	5 200
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-919	-1 220	-3 831	-3 521	-4 424
Personalkostnader	-1 771	-911	-4 265	-2 463	-3 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-11	0	-30	0	-3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 701</b>	<b>-2 131</b>	<b>-8 126</b>	<b>-784</b>	<b>-2 644</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	0	7 800	54 450	7 771	25 969
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 297	3 883	12 438	11 204	15 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 588	-4 608	-10 778	-13 104	-16 768
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 992</b>	<b>4 944</b>	<b>47 984</b>	<b>5 087</b>	<b>21 776</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	4 383
Skatt på årets resultat	0	296	0	765	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-1 992</b>	<b>5 240</b>	<b>47 984</b>	<b>5 852</b>	<b>26 159</b>

### Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

#### Tillgångar

TSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	177	0	182
Finansiella anläggningstillgångar	312 630	219 312	251 269
Kortfristiga fordringar	273 049	56 824	128 825
Kassa och bank	19 797	434	7 787
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>605 653</b>	<b>276 570</b>	<b>388 063</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	341 011	9 404	146 219
Långfristiga skulder	158 500	140 000	140 000
Övriga långfristiga skulder	0	39 500	18 500
Kortfristiga skulder	106 142	87 666	83 344
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>605 653</b>	<b>276 570</b>	<b>388 063</b>

## 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 balansslutning 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 balansslutningen 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 november 2015

Prime Living AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

## 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

23 mars 2016	Bokslutskommuniké 2015
19 maj 2016	Årsstämma

## 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>
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](http://www.mangold.se)

### Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Ulf Hartell Borgstrand