

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2018

Q1

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, Malmö och Stockholm.

Delårsrapport januari - mars 2018

Bolaget färdigställde under perioden 82 lägenheter i Stockholm vilket medfört ett förbättrat driftresultat med 10 procent (intjäningsförmåga 11 procent). Uthyrningsgraden ligger på 88 procent och vi räknar med att fylla upp beståndet till nära 100 procent vid terminsstart i höst. Vi har nu 1 178 lägenheter i drift. Bolaget har som mål att producera 1800 lägenheter under 2018 och 2019 i våra prioriterade orter Stockholm, Göteborg och Dublin.

JAN SEVERA, VD OCH KONCERNCHEF

Perioden januari - mars 2018

- Koncernens intäkter ökade 15 procent till 14,0 MSEK (12,2).
- Rörelseresultatet uppgick till 13,2 MSEK (90,1).
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 20,9 MSEK (88,6).
- Resultatet före skatt blev 2,0 MSEK (80,3).
- Vinsten per stamaktie var 0,0 SEK (4,1).

Händelser under första kvartalet

Prime Living förstärkte sitt förvaltningsteam genom fyra nyrekryteringar samt utsåg Karoline Peres till uthyrningschef.

Prime Living AB:s dotterbolag Prime Living Campus Stockholm AB emitterade obligationer om 100 MSEK i syfte att finansiera färdigställandet av de sista etapperna i bolagets projekt i Spånga om cirka 843 lägenheter samt för generella bolagsändamål. Emissionen riktades till svenska och internationella institutionella investerare. Obligationslånet noteras på NASDAQ Stockholm Corporate Bond List och löper med en fast ränta om 9,0 procent till och med september 2019 och därefter med en ränta om 10,5 procent till mars 2020.

Prime Living erhöll tidsbegränsat bygglov för 410 lägenheter

på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 genom en dom i Mark och Miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har fastställt Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov.

Händelser efter perioden

Prime Living Campus Stockholm har godkänts av Nasdaq som emittent av räntebärande instrument på Nasdaq Stockholm Corporate Bond List. Första handelsdag för obligationslånet på 100 MSEK är den 14 maj 2018.

Prime Living meddelade efter periodens slut att dotterbolaget Prime Living Entreprenad ABs projektkostnader i projektet Ferdinand Spånga väntas överskridas med 13-20 MSEK av en entreprenad om totalt cirka 200 MSEK. Orsaken är att underentreprenörer ej har fullföljt sina åtaganden och lämnat entreprenaden.

Domen i Mark- och Miljödomstolen om tidsbegränsat bygglov på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt där det krävs prövningstillstånd.



Nyckeltal	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital (SEK)	45,2	42,4	45,1
Eget kapital per stamaktie (SEK)	54,0	51,2	54,0
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders, %	11	28	19
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	1,2	1,2	1,3
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader) (MSEK)	73,8	65,3	66,6
Driftnetto (proforma 12 månader) (MSEK)	59,6	52,6	53,9
Soliditet	33	40	34
EPRA NAV	63,1	60,0	62,7
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 096
Uthyrningsbar boyta	29 335	26 788	26 788
Uthyrningsgrad	88	96	91
Vinst per stamaktie (SEK)	0,0	4,1	9,6
Överskottsgrad, %	67	69	72
Justerad överskottsgrad, %	71	70	76
Antal anställda vid periodens utgång	22	17	22
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	21,8	16,8	21,8





VD har ordet

Bolaget färdigställde under perioden 82 lägenheter i Stockholm vilket medfört ett förbättrat driftresultat med 10 procent. Uthyrningsgraden ligger på 88 procent och vi räknar med att fylla upp beståndet till nära 100 procent vid terminsstart i höst. Vi har nu 1 178 lägenheter i drift. Bolaget har som mål att producera 1 800 lägenheter under 2018 och 2019 i våra prioriterade orter Stockholm, Göteborg och Dublin.

Marknadssegmenten Stockholm, Göteborg och Dublin utvecklas bra. Behovet av mindre lägenheter som hyrestagare har råd med är som tidigare mycket stort. Bolagets internationella expansion börjar nu ta form och har goda förutsättningar att över tid generera en god avkastning. Organisation för att driva och genomföra projektet är nu på plats i Irland och vi följer i stort sett vår plan. Den första prototypen för Irland har nu tillverkats i Kina och serietillverkningen kan påbörjas så snart alla tillstånd är på plats efter sommaren. Samarbetet med CBRE som rådgivare i Storbritannien och Irland fungerar mycket bra och har gjort att vi har kunnat etablera affärs- och finansieringsplaner.

Produktionen i Stockholm har under perioden haft vissa problem med att färdigställa Campus Spånga enligt plan. Fördyrningar har uppkommit delvis för att vi har fått byta ut vissa leverantörer. Vi har vidtagit kraftfulla åtgärder med en ny inhyrd projekt- och byggläsningsorganisation tillsammans med införande av BIM-modulering av alla våra projekt. Detta tillsammans med en betydligt mer gynnsam marknad för upphandling ger bättre förutsättningar för kostnadseffektiv produktion under 2018 och 2019. Hyresvärdet förväntas ha ökat till följd av stark efterfrågan vilket väntas påverka kassaflödet positivt när väl lägenheterna är färdigställda. Jag bedömer att det ökade hyresvärdet väl har

kompenserat för den fördyrning av produktionen som vi ser som en följd av en överhettad marknad.

Vi har nu etablerat en förvaltningsorganisation i Malmö/Oxie där också en butik som drivs i vår egen regi ska öka service och närvaro i området. Här driftas nu 548 lägenheter med pelletspannor och solel som energikälla vilket leder till att all uppvärmning sker med förnybar egen producerad energi.

Anläggningen är den första i sitt slag i Sverige och efter intrimning under vintern fungerar den nu bra.

Vi har haft stort fokus på att få studenter att trivas i området, bland annat genom att skapa en amfiteater och två stora utrymmen för sociala evenemang.

Tyvärr har vi vid inflyttning i Stockholm haft vissa förseningar, bland annat orsakat av ovanligt kallt väder. Vi har gjort allt vi kunnat för att hantera en besvärlig situation med fokus på omsorg av studenten och att de ska kunna ha en bostad som de utlovats. Idag fungerar alla lägenheter och vi har en normal förvaltning med få felanmälningar. Återstår att se till att alla trapphus blir färdiga och att ordinarie hissar tas i drift under maj månad.

Stockholm i maj 2018

Jan Severa
VD och koncernchef

Kommentarer till perioden januari - mars 2018

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 14,0 MSEK (12,2), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda fastigheter. Hyresintäkterna har ökat med 1,8 MSEK och är direkt hänförliga till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Malmö och Stockholm.

RÖRELSEKOSTNADER

Under perioden har externa produktionskostnader om totalt 7,0 MSEK belastat resultatet. Prime Living Entreprenad AB, dotterbolag till Prime Living AB, har i samband med byggnation fått fördyrade kostnader hänförliga till färdigställandet av projekt Ferdinand Spånga. Dessa extraordinära kostnader uppgick i perioden till 7,0 MSEK.

Fastighetskostnaderna uppgick till 4,7 MSEK (3,8), en ökning med 0,9 MSEK. Ökningen hänförs till driftskostnader för färdigställda projekt.

Övriga externa kostnader uppgick till 5,2 MSEK (3,8) en ökning med 1,4 MSEK. Ökningen hänförs sig delvis till ökade kostnader hänförliga till en större organisation.

Personalkostnaderna uppgick till 4,4 MSEK (2,7), en ökning med 1,7 MSEK. Ökningen hänförs till en större organisation jämfört med föregående år.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 20,9 MSEK (88,6) och hänförs i huvudsak till successiv vinstavräkning för projekt Spånga etapp 2-4.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 13,2 MSEK (90,1). Minskningen beror framförallt på att projekt Träpanelen 1, Malmö färdigställdes under första kvartalet

föregående år och vinstavräknades i sin helhet detta kvartal. Fr om 2017-12-31 sker redovisningen av projektutvecklingen av fastigheterna med successiv vinstavräkning.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter uppgick i perioden till 3,7 MSEK (0) och avser i huvudsak ränteintäkter på reversfordran. Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 14,9 MSEK (9,8). De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader och övriga finansiella kostnader, för upptagandet av obligationslån under 2017.

SKATT

Redovisad skatt om 1,6 MSEK (19,8) avser uppskjuten skatt och periodens förändring av uppskjuten skattefordran.

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 0,6 MSEK (60,4). Av periodens resultat utgör 0,2 MSEK (0) innehav utan bestämmande inflytande.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -51,5 MSEK (-15,0) Projektinvesteringar uppgick till 17,3 (61,3) MSEK.

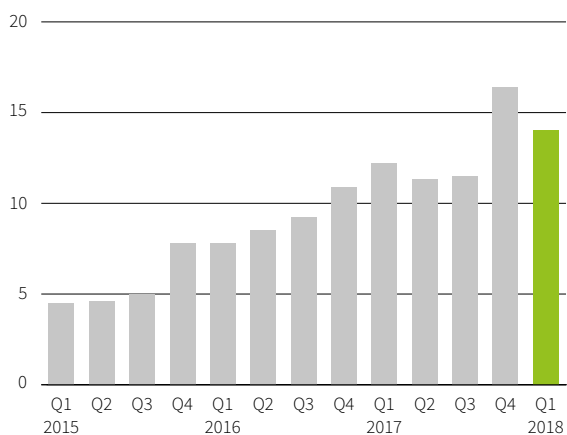
MODERBOLAGETS OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -8,7 MSEK (-6,7). Periodens resultat uppgick till -12,8 MSEK (-10,0). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -24,8 MSEK (-22,5) MSEK.

Per den 31 mars 2018 har Bolaget 16 anställda, motsvarande 15,8 heltidstjänster, varav 7 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 produktionstid.

Strategi

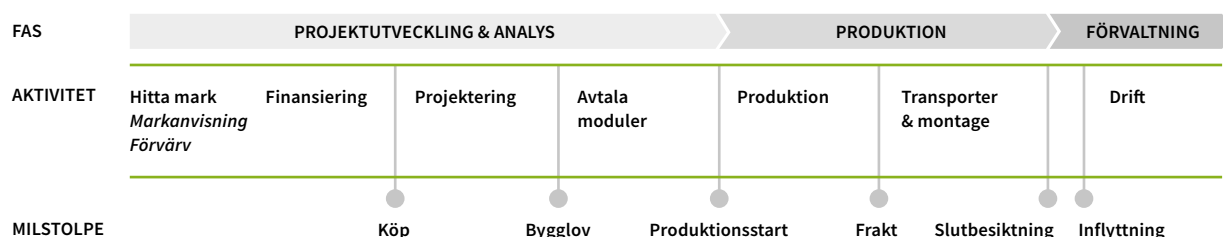
Prime Living fokuserar på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet. Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmoduler i fabriker i Kina, kan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

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

STARKT VÄXANDE EFTERFRÅGAN PÅ IRLÄNDSKA STUDENTBOSTÄDER

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

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

Prime Livings marknader och projekt

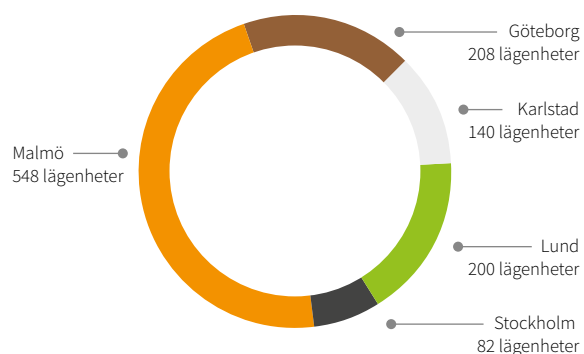


Fastighetsportföljen

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER FÖRVALTNING

Sammanlagt uppgår det totala antalet färdigställda lägenheter under förvaltning till 1 178. 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 1 462 lägenheter.

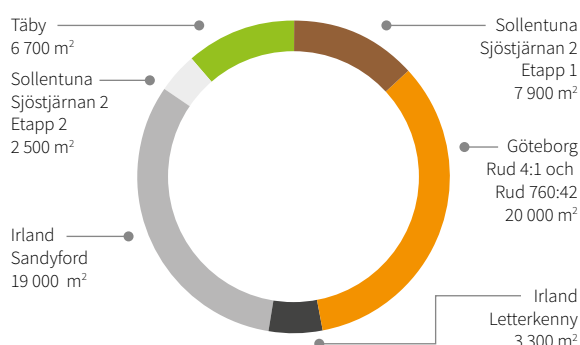
Pågående projekt



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			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8	2017	2018	82	2 547		•	•		
Totalt förvaltningsfastigheter					1 178	29 335	95				
Pågående projekt											
Göteborg	Göteborg	Rambergssstaden 68:1&733:401	2015	2018-2020	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2018-2019	1 052	28 248	350	•			
Totalt, pågående projekt					1 462	38 132	350				

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	BTA byggrätt			Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
					Bostad	Lokal	Parkering				
Planerade projekt											
Stockholm	Sollentuna	Sjöstjärnan 2, etapp 1	2017	2019	5 220	2 713	1 007	•			
Göteborg	Göteborg	Rud 4:1 och Rud 760:42	2017	2019	18 000	2 000	3 000	•			
Irland	Letterkenny		-	t.b.d.	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				



Färdigställda fastigheter under förvaltning



Malmö Träpanelen 8

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



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 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



Stockholm

Ferdinand 8

- Färdigställt 2018
- Egen mark
- 82 lägenheter 1 ROK, 31 m², 2 ROK 46 m² boyta
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Resterande 209 lägenheter färdigställs andra kvartalet 2018
- Totalt 291 lägenheter, 21-46 m²



Pågående projekt

Prime Living hade under perioden två projekt under uppförande, Göteborg Ramberget och Stockholm, Spånga. Spångaprojektet är företagets hittills största omfattande 1 134 studentbostäder. Här skapas lägenheter om 1 ROK med närhet till Spånga station. Etapp 1 pågick under kvartalet. Inflyttning sker under första halvåret 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
- Mark- och miljödomstolen har fastställt Byggnadsnämndens i Göteborgs kommun beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov. Det har nu överklagats till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt där det krävs prövningstillstånd.



Stockholm Ferdinand 14

- Planerat färdigställande 2017-2019
 - Egen mark
 - Cirka 843 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
 - Byggs med etappvis inflyttning
 - 1 ROK, 21-30 m²



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 mars 2018 till 796,6 MSEK (755,4) varav innehav utan bestämmande inflytande utgör 23,3 MSEK (0). Soliditeten uppgick till 33 procent (40). Balansomslutningen uppgick till 2 446,5 MSEK (1 894,8). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 106,8 MSEK (92,9). Utbetalning av slutlig del av beslutat statligt investeringsstöd, 26,0 MSEK, har skett per den 4 maj 2018.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av kvartalet till 1 371,6 MSEK (881,0). I detta ingår tre obligationslån om totalt 882,0 MSEK (490,0):

- 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.

- Senior secured, 100 MSEK, ISIN : SE 0010985218.

Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 14,9 MSEK (9,8). Samtliga obligationslån är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån från kreditinstitut uppgående till cirka 488,0 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 372,1 MSEK. I beloppet ingår omfinansiering av lån av befintliga förvaltningsfastigheter med 50 MSEK samt fastighetslån och byggnadskreditiv för pågående projekt med slutfinansiering under året, 320,2 MSEK. Prime

Living har vid periodens utgång 9,8 MSEK i beviljat ej utnyttjat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 3,0 år.

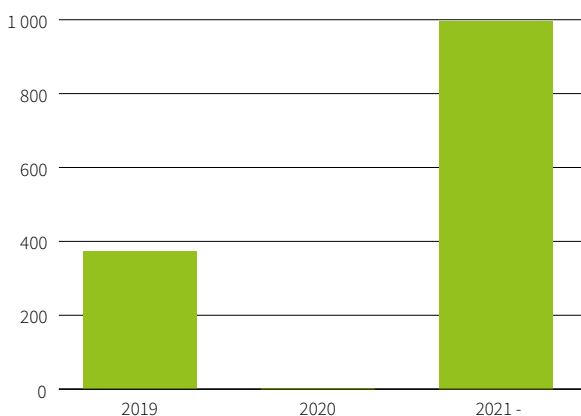
Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 62 procent. Koncernens belåningsgrad på färdigställda och pågående projekt uppgick till cirka 64 procent.

FINANSIERING

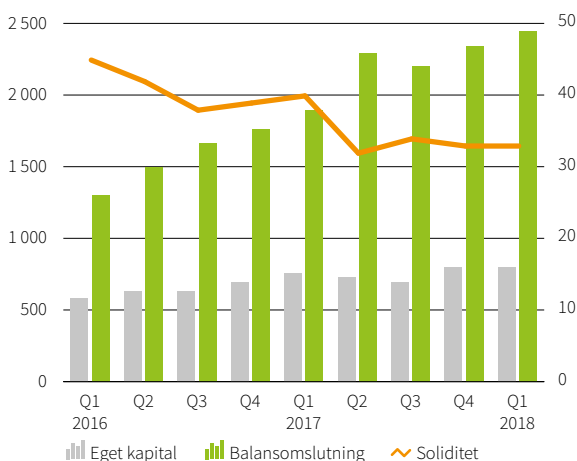
Prime Living bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiellt kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget och dess projektportfölj. Prime Livings finansieringsbehov tillgodoses genom olika finansieringskällor, främst från kreditinstitut och obligationer.



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	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB	3 498 000			22,47	24,24
Avanza Pension	1 203 350	233 319		8,95	8,24
Scan Scaff AB	935 323		14	5,83	6,28
UMR Invest AB	738 729			4,60	4,96
Burman Invest Aktiebolag	700 200	11 000	3	4,43	4,71
SEB Fonder	580 000			3,61	3,90
Humle Fonder	563 777			3,51	3,79
Fredrik Österberg	482 497			3,01	3,24
JRS Asset Management AB	436 699	37 234		2,95	2,96
Östersjöstiftelsen	200 000	100 000		1,87	1,41
Nordnet Pensionsförsäkring	207 540	47 838		1,59	1,43
Swedbank Försäkring	242 700	4 800		1,54	1,63
Taaleritehtaan Rahastoyhtiö Oy	240 100			1,50	1,61
Cliens Fonder	200 813			1,25	1,35
Alotir AB	172 448		1	1,07	1,16
Gållöstiftelsen	121 374	50 000		1,07	0,85
Övriga	4 232 325	815 809	82		
Totalt	14 755 875	1 300 000	100		

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Finansiella			
Eget kapital, MSEK	796,6	755,4	796,2
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	11	28	19
Soliditet, %	33	40	34
EPRA NAV	63,1	60,0	62,7
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr ¹⁾	1,2	1,2	1,3
Belåningsgrad färdigställda fastigheter, %	62,0	35,0	62,0
Belåningsgrad pågående projekt, %	34	71	27
Belåningsgrad totalt koncernen, %	64	52	60
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	5,0	4,4	4,7
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	3,2	3,1	3,2
Fastighets- och projektrelaterade			
Intäkter, MSEK	14,0	12,2	51,4
Driftnetto, MSEK	9,3	8,5	37,2
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	20,9	88,6	221,7
Periodens resultat efter skatt, exkl. minoritet, MSEK	0,6	60,4	118,6
Överskottsgrad, %	67	69	72
Justerad överskottsgrad, %	71	70	76
Marknadsvärde, MSEK	2157,3	1684,7	2119,3
Uthyrningsbar boyta, m ²	29 335	26 788	26 788
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	34 685	30 911	33 597
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	59,6	52,6	53,9
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	73,8	65,3	66,6
Antal lägenheter	1 178	1 096	1 096
Uthyrningsgrad, %	88	96	91
Aktierelaterade			
Eget kapital per stamaktie, SEK	54,0	51,2	54,0
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	45,2	42,4	45,1
Vinst per stamaktie, SEK	0,0	4,1	9,6
Totalt antal utestående stamaktier ²⁾	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
Totalt antal utestående preferensaktier serie C ²⁾	100	100	100
Personalrelaterade			
Antal anställda vid periodens utgång	22	17	22
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	21,8	16,8	21,8

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 mars 2018 har Koncernen 22 personer anställda, motsvarande 21,8 heltidstjänster, varav 7 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 381 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 31-33. 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 mars 2018 till 4,98 procent (4,38). Av räntebärande skulder på 1 371,6 MSEK (881,0) löper 0,5 MSEK (0,3) 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 20 procent (23) av intäkterna under perioden, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

Med operationell risk avses risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten. De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 84 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 83 MSEK 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 mino-ritetsandelar.

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 vinst-

avräkning 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. Arbete pågår med analys avseende vilken effekt Prime Livings innehav av tomträttar får på den finansiella rapporteringen.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

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

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

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Hysesintäkter	14 034	12 233	51 388
Fastighetskostnader	-4 684	-3 754	-14 143
Driftsresultat	9 350	8 479	37 245
Produktionskostnader	-7 018		
Övriga externa kostnader	-5 181	-3 807	-21 991
Personalkostnader	-4 368	-2 732	-15 153
Avskrivningar	-533	-493	-2 355
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	20 940	88 614	221 690
Rörelseresultat	13 190	90 061	219 435
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar			
Finansiella intäkter	3 706		7 926
Finansiella kostnader	-14 879	-9 789	-56 607
Resultat före skatt	2 017	80 272	170 754
Uppskjuten skatt	-1 579	-19 832	-28 656
Resultat efter skatt	438	60 440	142 098
SUMMA TOTALRESULTAT	438	60 440	142 098
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	630	60 440	118 574
Innehav utan bestämmande inflytande	-192		23 524
SUMMA PERIODENS RESULTAT	438	60 440	142 098

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	9 619	10 762	9 904
Förvaltningsfastigheter	2 157 342	1 684 666	2 119 261
Rörelsefastigheter			
Materiella anläggningstillgångar	7 061	6 716	7 136
Finansiella anläggningstillgångar	22 906	4 508	19 185
Summa anläggningstillgångar	2 196 928	1 706 652	2 155 487
Omsättningstillgångar	142 733	95 244	106 271
Likvida medel	106 797	92 883	77 032
Summa omsättningstillgångar	249 531	188 127	183 303
SUMMA TILLGÅNGAR	2 446 458	1 894 779	2 338 790
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	803	803	803
Övrigt tillskjutet kapital	313 955	313 299	313 955
Balanserat resultat inklusive årets resultat	458 504	441 291	457 875
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	773 262	755 392	772 633
Innehav utan bestämmande inflytande	23 332		23 524
Summa eget kapital	796 594	755 392	796 157
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	115 908	178 313	118 125
Obligationslån	882 043	489 933	782 953
Övriga skulder		18 500	
Uppskjutna skatteskulder	164 634	136 123	159 335
Summa långfristiga skulder	1 162 585	822 870	1 060 413
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	373 644	212 783	369 201
Övriga kortfristiga skulder	113 635	103 733	113 019
Summa kortfristiga skulder	487 278	316 517	482 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 446 458	1 894 779	2 338 790
Ställda säkerheter	841 811	807 369	856 121
Eventualförpliktelser	1 746 101	941 781	1 739 671

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 2017-01-01	803	313 299	380 851		694 953
Periodens 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	457 875	23 524	796 157
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 955	457 875	23 524	796 157
Periodens resultat			630	-192	437
Summa totalresultat			630	-192	437
Utgående eget kapital per 2018-03-31	803	313 955	458 505	23 332	796 594

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Resultat efter finansiella poster	2 016	80 277	170 754
Avskrivningar och nedskrivningar	533	493	2 355
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-20 940	-88 614	-221 690
Summa	-18 391	-7 844	-48 581
Betald inkomstskatt		828	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 391	-7 016	-48 581
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-37 276	-14 286	-25 312
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	4 199	36 337	43 396
Summa förändring i rörelsekapitalet	-33 077	22 050	18 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 468	15 034	-30 497
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 313	-61 325	-354 269
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar			-10 000
Minskning (+) / ökning (-) av uppskjuten skattefordran			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 313	-61 325	-364 269
Nyemission, efter emissionskostnader			656
Upptagna lån	101 315	16 100	486 849
Amortering lån			-100 000
Utbetald utdelning	-2 769	-2 769	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98 546	13 331	345 955
Periodens kassaflöde	29 765	-32 960	-48 811
Likvida medel vid periodens början	77 032	125 843	125 843
Likvida medel vid periodens slut	106 797	92 883	77 032

Segmentsrapportering

Januari-mars 2018	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	682	8 132	3 515	1 705		14 034
Fastighetskostnader	-124	-2 842	-1 281	-437		-4 684
Driftsresultat	558	5 290	2 234	1 268		9 350
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	863 854	622 000	366 512	98 000	206 976	2 157 342

Januari-mars 2017	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter	237	5 519	4 785	1 692		12 233
Fastighetskostnader	-243	-1 891	-1 189	-431		-3 754
Driftsresultat	-6	3 628	3 596	1 261		8 479
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	618 677	617 000	354 989	94 000		1 684 666

Skillnaden mellan driftsresultat 9,3 MSEK (8,5) och resultat före skatt 2,0 MSEK (80,3) består av produktionskostnader, övriga externa kostnader och personalkostnader 16,6 MSEK (6,5), avskrivningar 0,5 MSEK (0,5), finansnetto -11,2 MSEK (-9,8) och värdeförändring 20,9 MSEK (88,6).

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 ugår 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 idag står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar, TSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-4 523	-3 633	-17 866
Personalkostnader	-3 859	-2 734	-14 464
Avskrivningar	-336	-297	-1 265
Rörelseresultat	-8 718	-6 663	-33 595
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9 420	5 485	30 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 513	-8 813	-50 586
Resultat efter finansiella poster	-12 811	-9 991	-53 897
Bokslutsdispositioner			7 180
Skatt på årets resultat			
PERIODENS RESULTAT	-12 811	-9 991	-46 717

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	9 619	10 762	9 904
Materiella anläggningstillgångar	930	122	981
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	391 945	386 913	398 164
Kortfristiga fordringar	656 817	437 458	651 230
Kassa och bank	2 187	54 653	21 536
SUMMA TILLGÅNGAR	1 061 509	889 918	1 081 826
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	259 313	349 746	272 125
Långfristiga skulder	784 960	408 433	782 953
Kortfristiga skulder	17 235	131 739	26 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 061 509	889 918	1 081 826
Ställda säkerheter	460 000	460 000	460 000
Eventualförpliktelser	741 091	474 686	737 875

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	45 636	359 738
Periodens resultat			-46 717	-46 717
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Emission teckningsoptioner			655	655
Utdelning			-41 550	-41 550
Utgående eget kapital per 2017-12-31	803	313 299	-41 976	272 125
Ingående eget kapital per 2018-01-01	803	313 299	-41 976	272 125
Periodens resultat			-12 811	-12 811
<i>Transaktioner med aktieägare:</i>				
Utgående eget kapital per 2018-03-31	803	313 299	-54 787	259 313

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Helår 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-12 811	-9 991	-53 897
Avskrivningar och nedskrivningar	336	297	1 265
	-12 475	-9 694	-52 632
Kapitaliserad ränta			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 475	-9 694	-52 632
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	-5 588	-16 800	-223 391
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	-6 742	3 987	-7 209
Summa förändring i rörelsekapitalet	-12 330	-12 813	-230 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 805	-22 507	-283 232
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag			
Förvärv immateriella anläggningstillgångar			
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	6 218	-2 995	-13 837
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-971
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 218	-2 995	-14 808
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			376 533
Amortering lån			-100 000
Emissionskostnad	2 007	-2 013	
Nyemission, efter emissionskostnader			655
Utbetald utdelning	-2 769	-2 769	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-762	-4 782	235 638
Periodens kassaflöde	-19 349	-30 284	-62 402
Likvida medel vid periodens början	21 536	83 938	83 938
Likvida medel vid periodens slut	2 187	53 654	21 536

Definitioner

ANTAL LÄGENHETER

Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens slut.

BELÅNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER, %

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

BELÅNINGSGRAD PÅGÅENDE PROJEKT, %

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

DRIFTNETTO

Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, EXKL. PREFERENSKAPITAL

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

EPRA NAV

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång

FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %

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

FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA, PROFORMA 12 MÅNADER MSEK

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

INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

JUSTERAD ÖVERSKOTTSGRAD

Driftresultatet dividerat med hyresintäkter där driftskostnader justerats för planerat underhåll samt exkludering av utvecklingsfastigheterna Sollentuna Sjöstjärnan 2 (projekt Sjöberg) och Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 (projekt Gitarrgatan).

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.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

UTHYRINGSBAR YTA/UTHYRINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VINST PER STAMAKTIE

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

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSPROJEKT

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

ÖVERSKOTTSGRAD

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

Styrelsens försäkran

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

Stockholm 15 maj 2018

Michael Persson
ledamot

Harald Bengtsson
ordförande

Ola Wengberg
ledamot

Håkan Nyberg
ledamot

Jan Severa
verkställande direktör
ledamot

Kalendarium

2018-05-15 Årsstämma 2018, Kl 14, Hotell Mornington,
Nybrogatan 53, Stockholm
2018-08-29 Delårsrapport Q2, januari-juni 2018
2018-11-28 Delårsrapport Q3, januari-september 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
2018-07-10	2,13 kr
2018-10-10	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

