

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2014

januari – december 2014



- Grunden lagd för stark tillväxt
- Detaljplan antagen för Stockholm Ferdinand 8, 10, 14 med cirka 1 100 lägenheter
- Två projekt i Göteborg med upp till 600 nya studentlägenheter, bygglov klart för 208 lägenheter
- Koncernens omsättning har ökat med 35%, årets resultat har förbättrats med 474%
- Resultat före skatt 194 MSEK (33 MSEK)

Innehåll

VD har ordet	1	Finansiell översikt	8
Prime Living i korthet	2	Koncernens rapport över totalresultat	12
Nyckeltal	3	Moderbolagets rapport över totalresultatet	18
Väsentliga händelser	4	Aktien och ägarna	23
Förvaltningsfastigheter	5	Definitioner	24
Projekt	6		

VD har ordet

2014 – Grunden är lagd för stark tillväxt

Året var mycket positivt för Prime Living. Preferensaktien introducerades på Nasdaq First North och detaljplanen för Spånga godkändes, samtidigt som expansionen fortsatte i Stockholm, Göteborg, Malmö och Karlstad. Dessa orter har ett betydande underskott av studentbostäder och utgör basen för Prime Livings projektutveckling de kommande tre åren. Det råder generellt fortsatt mycket stor brist på studentbostäder i Sverige, och med vårt koncept med stålmoduler kan vi på ett snabbt och effektivt sätt fortsätta öka produktionstakten även framöver.

Den tidigare fastlagda målsättningen att uppföra 1 000 moduler per år med början under 2015 kvarstår. För att nå målet har fördjupat samarbete i produktionsledet implementerats med Cube International Housing Ltd och Modular Living AB. En kompletterande fabrik har etablerats i Guangdong-provinsen och produktionskapaciteten har i ett slag fördubblats. Med dessa samarbeten skapas ett sammanhållande produktionssätt, med förbättrad kvalitet som resultat, vilket innebär kortare produktionstid och färre kompletterande arbeten. Vi förstärker nu organisationen centralt inom såväl förvaltningssidan som projektutvecklingen. Ett särskilt fokus läggs på att utveckla ett modernt studentbostadskoncept som ska möta en ny generations behov. Vi arbetar med studentens behov av tjänster och service som utgångspunkt och skapar nu en interaktiv app-baserad miljö som ger studenten möjlighet att via sin telefon exempelvis beställa en elbil i vår bilpool och att via telefonen öppna, starta och återlämna denna.

Resultatet för 2014 belastades fortsatt av utvecklingen av projektet i Spånga, men nu när detaljplanen är godkänd kommer vi att bygga cirka 1 100 studentlägenheter där inom de kommande två åren. Det innebär att den fulla potentialen av projektet kommer att påverka resultatet starkt positivt 2015 under förutsättning att bygglov erhålls som planerat. Det är mycket positivt för både Prime Living och för de studenter som kommer flytta in.

I Göteborg planeras cirka 600 lägenheter med byggstart våren 2015 och i Stockholmsregionen har vi redan nu, utöver Spånga-projektet, ytterligare två projekt som planeras att byggstarta 2016 och 2017. De ligger i Täby och i Sollentuna och innebär totalt över 450 lägenheter. Grunden för stark tillväxt är därmed lagd.

Jan Severa

VD Prime Living



Prime Living i korthet

Prime Living är ett modernt, kreativt och pionjärskapande bolag som uppför 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.

Befintligt bestånd och nybyggnation är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad. 344 lägenheter har uppförts och cirka 2 700 byggrätter är i pågående och planerad produktion.

Vision

Visionen är att bli en av de ledande aktörerna på bostadsmarknaden för den nordiska regionen med 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 produktionstid, och sedan förvalta dem. 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.

Efterfrågan

Prime Livings marknad utgörs av behovet av boende och service som studenter har i den nordiska regionen. Bara i Sverige saknas det cirka 20 000 studentbostäder. 11 av de största universitetsstäderna kan inte erbjuda studentboende för nya studenter under hösten. Även i övriga länder i Norden råder en akut brist på studentbostäder. Prime Living fokuserar på tre huvudmarknader; Stockholm, Göteborg, Öresund och som synes nedan så är efterfrågan här väldigt stor.

Öresund/Lund

Aktuell kötid: 54 veckor (47)

I Lund har man precis som på många andra studieorter brottats med en kontinuerlig brist på studentbostäder i flera år. Dock ser man en liten förbättring i år, även om bristen kvarstår.¹

Göteborg

Aktuell kötid: 64 veckor (80)

I Göteborg är det fortfarande brist på studentbostäder, trots att både Chalmers Studentbostäder och SGS Studentbostäder färdigställt bostäder de senaste åren. Behovet på orten uppskattas till minst 3 000 och de kommande åren beräknas ytterligare runt 500 bostäder färdigställas.²

Stockholm

Aktuell kötid: 100 veckor (117)

Stockholm är den ort i Sverige där underskottet på studentbostäder är som allra störst. 13 000 studentbostäder finns att fördela på drygt sex gånger så många studenter, vilket bidrar till en årlig brist på studentbostäder och långa kötider. Idag saknas det över 8 000 studentbostäder.³

¹ Studboguiden 2014, Studentbostadsföretagen

² Studboguiden 2014, Studentbostadsföretagen

³ Studboguiden 2014, Studentbostadsföretagen

Nyckeltal

	2014	2013	
Eget kapital per totala antalet aktier	25,85 SEK	n/a	
Eget kapital per antalet stamaktier	29,13 SEK	n/a	
Räntabilitet på eget kapital	50%	91%	
Räntetäckningsgrad	0,51	1,23	
Soliditet	43%	8%	
Antal lägenheter	344	260	
Uthyrningsbar boyta	7 624 m ²	5 756 m ²	
Uthyrningsgrad, yta	100%	100%	Samtliga lägenheter var vid årsskiftet uthyrda
Vinst per stamaktie	14,67 SEK	2,56 SEK	Vinst per antalet utestående stamaktier 2014-12-31
Förvaltningsöverskottsgrad	76%	75%	

Nuvarande finansiering

Belåningsgrad fastigheterna	Lägenheter	Yta	Värde	Lån	Belåningsgrad
Karlstad	60	1 356	36 000 000	22 100 000	61%
Lund	200	4 400	110 000 000	59 410 780	54%
Malmö Etapp 1	84	1 868	61 000 000	44 812 500	73%
Totalt	344	7 624	207 000 000	126 323 280	61%
Övriga fastigheter					
Stockholm Spånga			325 000 000	173 634 606	53%
Totalt fastigheter	344	7 624	532 000 000	299 957 886	56%

Belåningsgrad koncernen	Summa tillgångar	Lån	Belåningsgrad
	619 565 000	303 820 000	49%

Färdigställda lägenheter och byggrätter

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

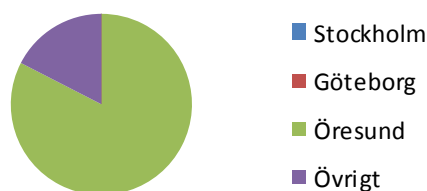
Pågående byggrätter (mars 2015)	Antal
Karlstad	80
Malmö Etapp 2	128
Deltotal	208

Byggrätter på egen mark	Antal
Malmö Etapp 2	332
Stockholm Spånga	1 097
Deltotal	1 429

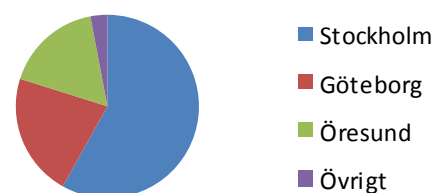
Kommande byggrätter	Antal
Göteborg Beryllgatan	208
Göteborg Herkulesgatan	376
Sollentuna Sjöberg	300
Täby Roslags-Näsby	162
Deltotal	1 046

Totalt antal byggrätter	2 683
--------------------------------	--------------

Befintliga



Byggrätter



Väsentliga händelser

Under räkenskapsåret

- Prime Living är överens med Göteborgs kommun om att teckna ett 20-årigt arrendeavtal för byggnation av totalt 584 lägenheter, varav 208 på Beryllgatan i Tynnered och 376 på Herkulesgatan på Hisingen. Bostäderna beräknas vara klara för inflyttning under 2015, och ge hyresintäkter på cirka 32 mkr per år.
- Prime Living tecknat avtal om förvärv av fastigheten Sollentuna Sjöstjärnan 2 i Sjöbergs centrum via bolag. Tillträde sker efter det att detaljplaneändring vunnit laga kraft. Befintligt centrum kommer rivas och cirka 150 studentlägenheter byggas, med beräknad byggstart under hösten 2015. Efter detaljplaneändring planeras ytterligare cirka 150 lägenheter uppföras söder om Lomvägen.
- Prime Livings emission av preferensaktier om 130 mkr övertecknades och kapitalet ska användas till fortsatt expansion, framförallt genom nyinvesteringar i mark samt färdigställande av befintliga projekt. Preferensaktien av serie B noterades på Nasdaq First North den 18 december 2014. Till varje aktie hörde en teckningsoption som ger rätt att teckna en stamaktie till en kurs på 27 kr.
- Den 11 december godkände stadsbyggnadsnämnden detaljplanen för fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 i Spånga, Stockholm. Därmed kunde planerna på uppförande av cirka 1 100 studentlägenheter i området påbörjas.
- 84 studentlägenheter färdigställdes i Malmö med inflyttning i augusti.
- Etapp 2 i Karlstad påbörjades i november med 80 lägenheter och planerad inflyttning till höstterminen 2015.

Efter periodens utgång

- I januari påbörjades 128 lägenheter i Malmö med planerad inflyttning till höstterminen 2015.
- Byggnadsnämnden beviljade bygglov för 208 lägenheter på Beryllgatan i Göteborg, den 20 januari 2015.
- Kommunfullmäktige biföll kommunstyrelsens förslag om att godkänna Spångaprojektet i mycket positiva ordalag, den 11 mars 2015. Utsatt lagakraftdatum är den 8 april.

Förvaltningsfastigheter

Karlstad

Prime Living har uppfört 60 studentlägenheter i Karlstad, i direkt närhet till Karlstads Universitet, som samtliga är uthyrda. Den uthyrda delen av beståndet fortsatte att ge ett jämnt positivt kassaflöde och rörelseresultat under perioden.



Malmö

84 studentlägenheter färdigställdes under perioden, med inflyttning i augusti.



Lund

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. Lägenheterna genererade ett fortsatt stabilt positivt kassaflöde och rörelseresultat under året.



Projekt

Karlstad

I november påbörjades ytterligare 80 lägenheter, utöver de 60 redan färdigställda, med beräknad inflyttning i augusti 2015. Samtliga lägenheter ligger i direkt närhet till Karlstads Universitet.



Malmö

I januari 2015 påbörjades byggnationen av 128 lägenheter med inflyttning till höstterminen 2015, utöver de 84 som stod klara under 2014. Det kommer totalt att byggas 544 studentlägenheter i stadsdelen Oxie i Malmö.



Stockholm – Spånga

Detaljplanen för projektet i Spånga fick under perioden godkännande av stadsbyggnadsnämnden. Därmed aktiverades de befintliga planerna på att bygga cirka 1100 studentlägenheter under en period av två år, med byggstart under 2015. Prime Living har sedan 2009 arbetat med detaljplane-förändring för de berörda fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14, och godkännandet var därför en mycket viktig milstolpe för bolaget.

Rivning av befintlig byggnad i Spånga om 8 000 kvm har genomförts. Markarbeten för färdigställande av mark för byggnation av bostäder pågår.



Göteborg

Totalt 584 lägenheter kommer att byggas i Göteborg, varav 208 i Tynnered och 376 på Hisingen. Prime Living slöt under året en överenskommelse med Göteborgs kommun om att teckna ett 20-årigt arrendeavtal, vilket möjliggör en snabb byggstart. De totala hyresintäkterna beräknas uppgå till 32 mkr per år.



Stockholm – Sollentuna

Fastigheten Sjöstjärnan 2 i centrala Sjöberg förvärvades via bolag under perioden. 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 året 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 2017, med inflyttning året därpå.



Finansiell översikt

Grund för rapporternas upprättande

Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34. Alla belopp uttrycks i TSEK där annat ej anges. Belopp inom parentes avser föregående år. Resultaträkningen är uppställd efter kostnadsslag. Samtliga tillgångar, avsättningar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter som värderats till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 och kompletterande redovisningsregler för koncerner samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Denna finansiella rapport är Prime Livings första finansiella rapport som upprättas i enlighet med IFRS. Historisk finansiell information har räknats om från den 1 januari 2013, vilket är tidpunkten för redovisning enligt IFRS. En förklaring till hur övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens, resultat, ställning och kassaflöde redogörs för under rubriken nedan Effekter vid övergång IFRS.

Övergångsredovisning till IFRS

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Prime Living AB-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, och IFRS IC-tolknings sådana de antagits av EU samt, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Den har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar, vilka är värderade till verkligt värde. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, "Redovisning för juridiska personer". I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De mest väsentliga bedömningarna avser värdering av koncernens förvaltningsfastigheter.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av röstätterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisningen av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncerninterna företag elimineras.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra

över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Hyresintäkter resultatförs i den period de avser.

Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Prime Livings interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt separat rubrik och tabell, utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på i förekommande fall finansiella placeringar och vinst vid avyttring av finansiella tillgångar som kan säljas. Koncernen har för året endast haft mindre ränteintäkter från bankmedel.

Finansiella kostnader består av räntekostnader på låneskulder och leverantörsskulder. I övriga finansiella kostnader ingår bankavgifter.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket värde de hänförs sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter och byggrätter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Även byggrätter inom detaljplanelagt område men som i

dagsläget saknar fastställd detaljplan har tagits upp till bedömt verkligt värde. Vid bedömningen av verkligt värde har hänsyn tagits till var respektive projekt befinner sig i avseende planläggningsprocessen enligt de interna riktlinjer som bolaget har fastställt. Samtliga fastigheter och byggrätter värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Newsec Advice AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats. Internt i koncernen och av värderingsmännen sker löpande revidering av gjorda värderingar. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnader.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserad på en bedömning av tillgångarna nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt 5 år.

Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden och banktillgodohavanden.

Aktiekapital

Stam- och preferensaktier klassificeras som eget kapital.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga

skulder om de förfaller inom 12 månader efter balansdagen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessa redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatten regleras.

Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Det här är den första finansiella rapport som koncernen upprättat enligt IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2014 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2013 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning, ingångsbalansräkningen, per den 1 januari 2013, som är koncernens tidpunkt för övergång till IFRS.

När rapporten över periodens ingående finansiella ställning, ingångsbalansräkningen, enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. De uppskattningar som gjorts enligt IFRS per den 1 januari 2013 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare redovisningsprinciper vid denna tidpunkt, med undantag av värdering av finansiella anläggningstillgångar.

Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS

Enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder mot motsvarande poster enligt IFRS.

Koncernens övergång hade ingen inverkan på totala kassaflödena från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten.

Nedanstående tabeller visar avstämningen mellan tidigare redovisningsprinciper och IFRS för 2013 för koncernens rapport över totalresultat och finansiell ställning. För en motsvarande avstämning för koncernens egna kapital hänvisas till koncernens rapport över förändring i eget kapital.

Resultaträkning 2013	GAAP	Fastigheter avskrivningar	Fastigheter omvärdering	IFRS
Hysesintäkter	11 430			11 430
Övriga rörelseintäkter	433			433
Fastighetskostnader	-2 872			-2 872
Övriga externa kostnader	-3 122			-3 122
Personalkostnader	-1 522			-1 522
Av- och nedskrivningar	-1 066	1 066		
Rörelseresultat	3 281	1 066		4 347
Värdet förändring förvaltningsfastigheter			32 205	32 205
Resultat efter värdet förändring	3 281	1 066	32 205	36 552
Resultat från finansiella tillgångar	2 497			2 497
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85			85
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 634			-5 634
Resultat efter finansiella poster	230	1 066	32 205	33 501
Skatt på årets resultat		-234	-7 085	-7 319
Årets resultat	230	831	25 120	26 181
Hänförligt till moderPrime Livings aktieägare				26 181

Balansräkning 2013-01-01	GAAP	Fastigheter	Omklassificering	IFRS
Förvaltningsfastigheter			138 132	138 132
Byggnader och mark	68 996	2 606	-71 601	
Pågående nyanläggningar	66 531		-66 531	
Andra långfristiga fordringar	10 755			10 755
Anläggningstillgångar	146 282	2 606		148 887
Fordringar hos intresseföretag	2 280			2 280
Kundfordringar	138			138
Övriga fordringar	2 698			2 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	740			740
Omsättningstillgångar	5 857			5 857
Kassa bank	1 518			1 518
Summa tillgångar	153 657	2 606		156 263
Aktiekapital	112			112
Balanserade vinstmedel	138	2 032		2 170
S:a eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	250	2 032		2 282
S:a eget kapital	250	2 032		2 282
Uppskjuten skatt		573		573
Skulder till kreditinstitut	63 823			63 823
Övriga långfristiga skulder	39 500			39 500
Skulder till kreditinstitut	230			230
Förskott från kunder	3 188			3 188
Skulder till intresseföretag	4 477			4 477
Leverantörsskulder	23 647			23 647
Övriga skulder	15 424			15 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 119			3 119
Summa skulder och eget kapital	153 657	2 606		156 263
Balansräkning 2013-12-31	GAAP	Fastigheter	Omklassificering	IFRS
Förvaltningsfastigheter			345 274	345 274
Byggnader och mark	178 802	35 877	-214 679	
Pågående nyanläggningar	130 595		-130 595	
Anläggningstillgångar	309 397	35 877		345 274
Fordringar hos intresseföretag	3 106			3 106
Kundfordringar	2 864			2 864
Övriga fordringar	1 400			1 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	834			834
Omsättningstillgångar	8 204			8 204
Kassa bank	21 110			21 110
Summa tillgångar	338 711	35 877		374 588
Aktiekapital	512			512
Balanserade vinstmedel	368	27 984		28 352
S:a eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	880	27 984		28 864
S:a eget kapital	880	27 984		28 864
Uppskjuten skatt		7 893		7 893
Obligationslån	140 000			140 000
Skulder till kreditinstitut	139 621			139 621
Övriga långfristiga skulder	39 500			39 500
Skulder till kreditinstitut	460			460
Förskott från kunder	119			119
Skulder till intresseföretag	608			608
Leverantörsskulder	7 787			7 787
Aktuella skatteskulder	9			9
Övriga skulder	1 172			1 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 554			8 554
Summa skulder och eget kapital	338 711	35 877		374 588

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag

Rapport över totalresultat koncernen (TSEK)	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Hysesintäkter	15 485	11 430
Fastighetskostnader	-3 772	-2 872
Driftsresultat	11 713	8 558
Övriga rörelseintäkter	0	433
Övriga externa kostnader	-5 138	-3 122
Personalkostnader	-3 572	-1 523
Avskrivningar	-3	0
Rörelseresultat	3 000	4 346
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	196 884	32 205
Finansiella intäkter	90	2 583
Finansiella kostnader	-6 078	-5 634
Resultat före skatt	193 896	33 500
Skatter	-43 744	-7 319
ÅRETS RESULTAT	150 152	26 181
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	150 152	26 181
Summa årets resultat	150 152	26 181
Resultat per aktie och aktiedata:		
Resultat före nyemission, SEK	29 332	23 397
Resultat efter nyemission, SEK	13.01	5 114
Resultat efter full utspädning optioner, SEK	11.70	Efter teckning av samtliga 1 300 000 optioner
Totalt antal utestående aktier före emission	5 119	1 119
Totalt antal utestående aktier efter emission	11 538 100	5 119
Eget kapital per aktie före nyemission, SEK	58 484	25 794
Eget kapital per aktie efter nyemission, SEK	25.95	5 638
Föreslagen utdelning per stamaktie, SEK	Ingen	Ingen

Balansräkning i sammandrag

Rapport över finansiell ställning koncernen (TSEK)	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1) 619 565	345 274	138 133
Materiella anläggningstillgångar	182	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	11	0	10 755
Summa anläggningstillgångar	619 758	345 274	148 888
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar och andra fordringar	35 485	8 203	5 856
Likvida medel	36 427	21 110	1 518
Summa omsättningstillgångar	71 912	29 313	7 374
SUMMA TILLGÅNGAR	691 670	374 587	156 262

Rapport över finansiell ställning koncernen (TSEK)	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	577	512	112
Övrigt tillskjutet kapital	119 156	0	0
Balanserat resultat inklusive årets resultat	178 502	28 351	2 171
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	298 235	28 863	2 283
Summa eget kapital	298 235	28 863	2 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	163 417	139 621	63 823
Obligationslån	140 000	140 000	0
Övriga skulder	18 541	39 500	39 500
Uppskjutna skatteskulder	51 637	7 893	573
Summa långfristiga skulder	373 595	327 014	103 896
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	403	460	230
Förskott från kunder	253	119	3 188
Leverantörsskulder och andra skulder	19 183	18 131	46 665
Summa kortfristiga skulder	19 839	18 710	50 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	691 670	374 587	156 262

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar för banklån	288 625	236 600
Företagsinteckningar banklån	2 250	
Äganderättsförbehåll	80 592	81 829
Pantsättning fordran koncernföretag	140 000	140 000
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	175 811	172 517

Not 1) Förvaltningsfastigheter

Beläningsgrad fastigheterna	Lägenheter	Yta	Värde	Lån	Beläningsgrad
Karlstad	60	1 356	36 000 000	22 100 000	61%
Lund	200	4 400	110 000 000	59 410 780	54%
Malmö Etapp 1	84	1 868	61 000 000	44 812 500	73%
Stockholm Spånga			325 000 000	173 634 606	53% *)
Totalt	344	7 624	532 000 000	299 957 886	56%

Förändring eget kapital

alla belopp i TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2013	112	0	0	138	250
Förändringar av redovisningsprinciper till IFRS	0	0	0	2 033	2 033
Justerad IB	112	0	0	2 171	2 283
Totalresultat för året:					
Årets resultat				26 181	26 181
Summa totalresultat	0	0	0	26 181	26 181
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	400	0	0	0	400
Summa transaktioner med aktieägare	400	0	0	0	400
Utgående eget kapital per 31 december 2013	512	0	0	28 352	28 864
Ingående eget kapital per 1 januari 2014	512	0	0	28 352	28 864
Årets resultat				150 150	150 150
Summa totalresultat	0	0	0	150 150	150 150
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission	65	119 156	0	0	119 221
Summa transaktioner med aktieägare	65	119 156	0	0	119 221
Utgående eget kapital per 31 december 2014	577	119 156	0	178 502	298 235

Värdetförändring i förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter	2013-01-01	2013-12-31	2014-12-31
Ingående redovisat värde	135 526	138 132	345 274
Förvärv och nybyggnation		174 937	77 409
Orealiserad värdetförändring	2 606	32 205	196 882
Utgående redovisat värde	138 132	345 274	619 565

Kassaflödesanalys i sammandrag

	14-01-01	13-01-01
	14-12-31	13-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	193 894	33 500
- Avskrivningar och nedskrivningar	3	0
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-196 882	-32 205
- Realisationsresultat	0	0
	-2 985	1 295
Betald inkomstskatt	-145	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 130	1 304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-27 224	-2 191
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-8 107	-37 793
Summa förändring i rörelsekapitalet	-35 331	-39 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 461	-38 681
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-10 500	-848
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 418	-157 309
Nettokassaflöde av övriga finansiella anläggningstillgångar	-11	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 929	-158 157
Finansieringsverksamheten		
Nyemission, efter emissionskostnader	0	400
Upptagna lån	43 444	81 332
Amortering lån	-20 959	-5 303
Obligationslån	0	140 000
Likvid från emission av preferensaktier	119 220	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	141 705	216 429
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 316	19 592
Likvida medel vid årets början	21 110	1 518
Likvida medel vid årets slut	36 427	21 110

Kommentarer till koncernens rapport över totalresultatet

Hyresintäkter

För 2014 (2013) uppgick koncernens hyresintäkter till 15 485 TSEK (11 430 TSEK) vilket motsvarar en ökning med 4 055 TSEK. Ökningen hänförs främst till 84 st. färdigställda och fullt uthyrda studentlägenheter i Malmö, med inflyttning i slutet av augusti samt hyresintäkter för hela 2014 för de 200 studentlägenheterna som färdigställdes 2013.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader 2014 uppgick till 3 772 TSEK (2 872 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 900 TSEK. Ökningen förklaras av tillkommande driftskostnader för inflyttning i Malmö samt ökade kostnader för el och uppvärmning beroende på ej korrekt injusterad värmepanna. Denna injustering har åtgärdats under 2015.

Övriga externa kostnader

Koncernens övriga externa kostnader 2014 uppgick till 5 138 TSEK (3 122 TSEK), en ökning med 2 016 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till ökade kostnader för personal i och med nyanställningar.

Personalkostnader

Koncernens personalkostnader 2014 uppgick till 3 572 TSEK (1 523 TSEK), en ökning med 2 049 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till en ökad bemanning i moderbolaget.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 20% per år. Koncernens avskrivningar uppgår till 3 TSEK (0 TSEK).

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 3 000 TSEK (4 346 TSEK), en negativ avvikelse med -1 346 TSEK. Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av ökade personalkostnader.

Värdoförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har värderats av externa experter på fastighetsvärdering. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde.

Värdoförändringen för 2014 uppgår till 196 882 TSEK (32 205 TSEK), en ökning med 164 677 TSEK. Ökningen kan hänföras till värdering av fastigheterna Ferdinand 8,10 och 14 i Spånga samt värdering av fastighet Göteborg Tynnered för bygglov av 208 studentlägenheter.

Finansiella intäkter

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 90 TSEK (2 583 TSEK) vilket motsvarar en minskning med 2 493 TSEK. Minskningen kan i sin helhet hänföras till avyttring av andelar dotterbolag.

Finansiella kostnader

Koncernens finansiella kostnader uppgick till 6 078 TSEK (5 634 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 444 TSEK. I Moderföretaget har lån med hög avtalad ränta, under 2014 lösts med 9 MSK, vilket gett minskade räntekostnader med cirka 1,5 MSK. I Koncernens övriga räntekostnader har under 2014 tillkommit finansiering för pågående nyanläggningar i Malmö samt slutfinansiering av befintligt bestånd.

Resultat före skatt

Koncernens resultat före skatt uppgick till 193 896 TSEK (33 500 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 160 396 TSEK. Ökningen kan i huvudsak hänföras till värdoförändring förvaltningsfastigheter med 196 882 TSEK.

Skatter

Koncernens skatter uppgick till -43 744 TSEK (-7 319 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 36 425 TSEK. Ökningen kan i sin helhet hänföras till uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter.

Balansräkning per 31 december 2014

Balansomslutningen uppgick till 691 670 TSEK (374 587 TSEK), vilket är en ökning med 317 083 TSEK jämfört med föregående år. Av tillgångarna vid

periodens slut utgjordes den största posten av förvaltningsfastigheter med 619 565 TSEK (345 274 TSEK). Av skulderna vid periodens slut utgjordes den största posten av långfristiga skulder med 372 451 TSEK (327 014 TSEK).

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens materiella anläggningstillgångar uppgick till 182 TSEK (0 TSEK). Ökningen avser inköp av transportfordon.

Omsättningstillgångar

Koncernens omsättningstillgångar innefattar kundfordringar, andra fordringar och likvida medel.

Omsättningstillgångarna per 31 december 2014 uppgick till 71 912 TSEK (29 313 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 42 599 TSEK. Ökningen av omsättningstillgångar har både skett i form av kundfordringar och likvida medel.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2014 till 298 235 TSEK (28 863 TSEK), vilket motsvarar en soliditet om 43 procent (8 procent). Ökningen kan främst härledas till värdoförändring förvaltningsfastigheter med 196 896 TSEK.

Koncernen har under året också genomfört en nyemission av 1 300 000 preferensaktier serie B samt 100 preferensaktier serie C i moderbolaget. Nyemissionen har tillfört bolaget 119 220 TSEK i eget kapital.

Skulder

Koncernens långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut, obligationslån, övriga långfristiga skulder samt uppskjutna skatteskulder.

Koncernens långfristiga skulder uppgick den 31 december 2014 till 372 451 TSEK (327 014 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 45 437 TSEK. Ökningen kan hänföras till ökade skulder till kreditinstitut kopplat till finansiering av projekt samt uppskjutna skatteskulder hänförligt till värdoförändring förvaltningsfastigheter.

Koncernens kortfristiga skulder avser skulder till kreditinstitut samt leverantörsskulder och andra skulder. Koncernens kortfristiga skulder uppgick den 31 december 2014 till 19 839 TSEK (18 710 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 1 129 TSEK. Ökningen kan hänföras till övriga kortfristiga skulder.

Segmentsrapportering2014

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	500	12 542	0	2 443	15 485
Fastighetskostnader	-212	-2 900	0	-660	-3 772
Driftsresultat	288	9 642	0	1 783	11 713
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	325 000	217 942	18 643	57 980	619 565

2013

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	0	9 032	0	2 398	11 430
Fastighetskostnader	-7	-2 073	0	-792	-2 872
Driftsresultat	-7	6 959	0	1 606	8 559
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	165 224	115 000	0	36 350	345 274

Kommentar

Skillnaden mellan driftsresultat 11 713 TSEK (8 559) och resultat före skatt 193 896 TSEK (33 500) består av central administration -8 710 (-4 646) TSEK, avskrivning -3 (0) TSEK, finansnetto -5 988 (-3 051) TSEK och värdeförändring 196 882 (32 205) TSEK.

Prime Livings verksamhet omfattar 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 företagsledningen. Fördelningen av koncernens tillgångar har inte förändrats väsentligt jämfört med föregående år. Under året har tre nya projekt i segment Göteborg startats.

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Resultaträkning i sammandrag

(Belopp i TSEK)	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	5 200	433	300
	<u>5 200</u>	<u>433</u>	<u>300</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-4 424	-2 792	-3 227
Personalkostnader	-3 416	-1 522	-1 771
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar	-3	0	0
Summa Rörelsens kostnader	<u>-7 844</u>	<u>-4 314</u>	<u>-4 998</u>
Rörelseresultat	-2 644	-3 881	-4 698
Resultat från finansiella poster			
Resultat från avyttring andelar	25 969	2 497	0
Ränteintäkter o likn resultatposter	15 219	3 064	0
Räntekostn o likn resultatposter	-16 768	-6 179	-2 335
Summa Finansiella poster	<u>24 421</u>	<u>-619</u>	<u>-2 335</u>
Resultat efter finansiella poster	21 777	-4 500	-7 033
Bokslutsdispositioner	4 383	0	0
Resultat före skatt	26 160	-4 500	-7 033
Skatt på årets resultat	0	1 045	114
Årets resultat (RR)	26 160	-3 455	-6 920

Balansräkning i sammandrag

Tillgångar

(Belopp i TSEK)	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	76 250	62 513	30 650
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	158 172	143 026	10 755
Summa finansiella anläggningstillgångar	234 422	205 539	41 405
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	182	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	182	0	0
Summa anläggningstillgångar	234 604	205 539	41 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	121 407	33 118	11 373
Fordringar hos intresseföretag	2 349	2 349	1 978
Övriga fordringar	4 957	1 269	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	270	564
	<u>128 826</u>	<u>37 005</u>	<u>13 915</u>
Kassa och bank	7 787	14 002	0
Summa omsättningstillgångar	136 612	51 007	13 915
SUMMA TILLGÅNGAR	371 217	256 546	55 320

Eget Kapital och Skulder

(Belopp i TSEK)	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	577	512	112
Bundna reserver	0	0	0
Summa Bundet eget kapital	577	512	112
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Fria reserver			
Balanserat resultat	119 483	3 782	6 998
Årets resultat (BR)	26 160	-3 455	-6 920
Summa Fritt eget kapital	145 643	327	78
Summa eget kapital	146 220	839	190
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	158 500	179 500	39 500
Summa Långfristiga skulder	158 500	179 500	39 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 613	465	2 266
Skulder till koncernföretag	59 778	68 604	1 175
Skulder till intresseföretag	705	608	4 433
Övriga kortfristiga skulder	253	1 011	6 660
Upplypna kostn o förutbet intäkter	4 148	5 520	1 095
Summa kortfristiga skulder	66 497	76 207	15 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	371 217	256 546	55 320

Förändring eget kapital

(Belopp i TSEK)	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat
Vid årets början	512	3 782	-3 455
Nyemission	65		
Disposition enligt årsstämmbeslut		-3 455	3 455
Överkursfond		119 483	
Årets resultat			26 160
Vid årets slut	577	119 810	26 160

Ställda säkerheter och borgensförbindelser

Ställda säkerheter	2014-12-31	2013-12-31
Pantsättning fordran koncernbolag	140 000	140 000
Borgensförbindelser	2014-12-31	2013-12-31
Till förmån för koncernbolag	130 400	130 400

Kassaflödesanalys i sammandrag

(Belopp i TSEK)	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster	21 777	-4 500	-7 033
Ej kassapåverkande poster	-41 095	-5 523	0
	-19 318	-10 023	-7 033
Förändring rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-49 965	-18 341	-6 363
Förändring av skulder	-34 910	60 577	5 637
Kassaflöde från löpande verksamhet	-104 194	32 213	-7 759
Investeringsverksamhet			
Förvärv Materiella anläggningstillgångar	-182	0	0
Förärv Finansiella anläggningstillgångar	-61	-161 158	-1 155
Avyttring Finansiella anläggningstillgångar	0	2 547	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-242	-158 611	-1 155
Finansieringsverksamhet			
Obligation	0	140 000	0
Lån	-21 000	0	4 000
Emission	119 220	400	3 000
Koncernbidrag	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	98 220	140 400	7 000
Periodens kassaflöde	-6 216	14 002	-1 915

Kommentarer till moderbolagets totalrapport

Rörelseintäkter

Bolagets rörelseintäkter består idag av övriga rörelseintäkter. För 2014 (2013) uppgick Bolagets totala rörelseintäkter till 5 200 TSEK (433 TSEK), vilket motsvarar en ökning med

4 767 TSEK. Ökningen hänförs till kostnader tagna av Bolaget avseende projektet Spånga.

Rörelsekostnader

Bolagets rörelsekostnader avser kostnader för utveckling av moduler, administration, personal, drifts- och underhållskostnader samt övriga rörelsekostnader. Under 2014 uppgick rörelsekostnaderna till 4 424 TSEK (4 314 TSEK), vilket motsvarar en ökning med 110 TSEK. Personalkostnader har ökat med 1 894 TSEK vilket förklaras av att nyanställningar skett under året om totalt 2,0 heltidstjänster.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar sker med 20% per år. Övriga avskrivningar sker i koncernbolag och avser avskrivningar på materiella anläggningstillgångar, såsom byggnader och mark. Avskrivningar i koncernbolagen sker när respektive projekt är färdigställt.

Rörelseresultat

Bolagets rörelseresultat uppgick till -2 644 TSEK (-3 881 TSEK), en negativ avvikelse med -1 237 TSEK.

Avvikelsen mot föregående år förklaras främst av ökade kostnader för ökad bemanning.

Finansiellt netto

Bolaget har under året förvärvat och sedan avyttrat samtliga andelar i bolaget Kristineberg Park Ekonomisk Förening vilket genererat ett överskott om 25 969 TSEK. I förvärvet har fastigheten Träpanelen 1 förvärvats. Avyttringen har skett till koncernbolag. Bolagets övriga finansiella netto består av ränteintäkter med avdrag för räntekostnader. Det finansiella nettot uppgick för 2014 (2013) till 24 421 TSEK (-619 TSEK).

Bokslutsdispositioner

Bolagets bokslutsdispositioner uppgick till 4 382 TSEK (0 TSEK). Bokslutsdispositionerna avser i sin helhet erhållna koncernbidrag. För år 2014 redovisas koncernbidrag via resultaträkningen. Tidigare år har koncernbidragen redovisats över eget kapital med en justering för skatteeffekten.

Resultat efter skatt

Bolagets resultat efter skatt uppgick till 26 160 TSEK (-3 455 TSEK). För 2013 har Bolaget tillgodoräknats skatteintäkt med 1 045 TSEK. Skatteintäkten avser i sin helhet, skatteeffekt avseende erhållna koncernbidrag.

Balansräkning per 31 december 2014

Balansomslutningen uppgick till 371 217 TSEK (256 946 TSEK), vilket är en ökning med 114 271 TSEK jämfört med föregående år. Av tillgångarna vid perioden slut utgjordes den största posten av långfristiga fordringar hos koncernföretag på

158 172 TSEK (143 026 TSEK) samt kortfristiga fordringar hos koncernföretag med 121 407 TSEK (33 118 TSEK). På eget kapital och skuldsidan uppgick summa eget kapital till 146 220 TSEK (839 TSEK) samt summa långfristiga skulder till 158 500 TSEK (179 500 TSEK).

Finansiella anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar består av finansiella anläggningstillgångar i form av andelar i koncernbolag samt fordringar hos koncernföretag. Den 31 december 2014 uppgick de finansiella tillgångarna till 234 422 TSEK (205 539 TSEK), vilket motsvarar en ökning om 28 883 TSEK. Ökningen av finansiella anläggningstillgångar har skett i form av förvärv dotterbolag, lämnade aktieägartillskott dotterbolag, omrubricering anskaffningsvärde koncernföretag samt ökade långfristiga fordringar koncernföretag.

Omsättningstillgångar

Bolagets omsättningstillgångar innefattar fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intresseföretag, övriga fordringar, förutbetalda kostnader samt likvida medel.

Omsättningstillgångarna per den 31 december 2014 uppgick till 128 826 TSEK (37 005 TSEK), motsvarande en ökning med 91 821 TSEK jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen av omsättningstillgångar har främst skett i form av fordringar hos koncernföretag samt övriga fordringar

Eget kapital

Per 31 december 2014 uppgick det egna kapitalet till 146 220 TSEK (839 TSEK) vilket motsvarar en soliditet om 39 procent (0 procent). Bolaget har under året genomfört en nyemission av 1 300 000 preferensaktier serie B samt 100 preferensaktier serie C. Nyemissionen har tillfört bolaget 130 004 TSEK i eget kapital före avdrag för emissionskostnader.

Preferensaktier

Units

Varje unit som emitterades och spreds under fjärde kvartalet 2014 bestod av en (1) preferensaktie av serie B samt en (1) teckningsoption som berättigar till teckning av en (1) stamaktie.

Utdelning

Enligt bolagets bolagsordnings skall utdelning per preferensaktie av serie B ske om totalt 8,50 SEK per år fram till och med 10 oktober 2019 uppdelat på kvartalsvisa utbetalningar om 2,125 SEK. Baserat på ett nominellt belopp för preferensaktierna av serie B om 100 SEK motsvarar det en årlig avkastning om 8,5 procent.

Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Första utdelningsdag ska vara den

avstämningsdag som inträffar efter den 30 juni 2015. Från och med den 11 oktober 2019 kommer utdelningen att öka med två procentenheter per år (dvs. en engångsökning) och därmed kommer avkastningen att uppgå till 10,5 procent per år till dess preferensaktierna löses in.

Preferensaktierna av serie B medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie B efter beslut av bolagsstämman. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier av serie B som skall inlösas skall ske pro-rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie B som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier av serie B som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare av serie B kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier av serie B som skall inlösas.

Lösenbeloppet för preferensaktier av serie B skall fram till och med den sista avstämningsdagen för preferensutdelning som infaller före 31 december 2019 vara 115 procent av teckningskursen vid den första emissionen av preferensaktier av serie B. Inlösen som sker från den sista avstämningsdag för preferensutdelning som infaller före den 31 december 2019 och för tiden därefter skall vara 125 procent av teckningskursen vid den första emissionen av preferensaktier av serie B.

Ägare av preferensaktie av serie B som skall inlösas skall vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta tillämpligt B-Lösenbelopp för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

Skulder

Bolagets långfristiga skulder består av ett obligationslån om totalt 140 000 TSEK, samt övriga långfristiga skulder om totalt 18 500 TSEK.

Bolagets långfristiga skulder uppgick den 31 december 2014 till 158 500 TSEK (179 500 TSEK), vilket motsvarar en minskning med 21 000 TSEK. Minskningen kan i sin helhet härledas till lösen av tidigare lån om samt amortering av övriga långfristiga skulder.

Bolagets kortfristiga skulder avser leverantörskulder, skulder till koncernföretag, skulder till

intresseföretag, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga skulder. Bolagets kortfristiga skulder uppgick den 31 december 2014 till 66 497 TSEK (76 007 TSEK), vilket motsvarar en minskning med 9 510 TSEK. Den främsta anledningen till minskningen av kortfristiga skulder är minskade skulder till koncernföretag.

Utdelning

Styrelsens förslag till årsstämman 2015 är att ingen utdelning lämnas för stamaktien eller för preferensaktien av serie C. En utdelning om 8,50 kr, på

helårsbasis, per preferensaktie av serie B föreslås, med kvartalsvis utdelning från och med den första avstämningsdag som inträffar efter den 30 juni 2015. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna är 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. Årsstämman kommer hållas den 21 maj 2015 klockan 11:00 på Prime Livings huvudkontor.

Disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår att övriga vinstmedel balanseras i ny räkning.

Aktien och ägarna

Prime Living genomförde under perioden en emission av preferensaktier, som övertecknades och tillförde bolaget 130 mkr, före emissionskostnader. Noteringen av preferensaktien av serie B skedde den 18 december på Nasdaq First North, under kortnamnet PRIME PREF B.

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

Till varje preferensaktie hörde en teckningsoption med rätten att teckna en stamaktie i Prime Living AB (publ) till en kurs på 27 kr, fram till och med den 31 oktober 2016. Det motsvarar ett bolagsvärde på 270 mkr. Noteringen av stamaktien planeras under 2015.

Aktieägare

Per den 31 december 2014 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 11 538 100, varav 10 238 000 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 bolagsstämma.

Nedan visas Bolagets fem största aktieägare per den 2014-12-31

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal pref. aktier serie B	Antal pref. aktier serie C	Andel aktiekapital	Andel röster
Comodo Finans AB	4 676 000	-	20	40.53%	45.10%
Amun Holding AB	4 674 000	-	80	40.51%	45.08%
SIG Utveckling 2 AB	888 000	-	-	7.70%	8.56%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	-	160 205	-	1.39%	0.15%
Advisor Världen	-	200 000	-	1.73%	0.19%
Övriga ägare	-	939 795	-	8.15%	0.91%
Totalt	10 238 000	1 300 000	100	100.00%	100.00%

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 aktie

Eget kapital vid periodens slut i relation till antal aktier utestående stam- och preferensaktier vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter med befintliga kassaflöden.

Omsättning

Totala hyresintäkter.

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.

Justerad räntetäckningsgrad

Resultat exklusive värdeförändringar, efter finansnetto plus finansiella kostnader och engångskostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansslutningen vid periodens utgång.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Vinst per aktie

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

Överskottsgrad

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

Denna bokslutskommuniké har översiktligt granskats i enlighet med ISRE 2410 utav bolagets revisorer.

Stockholm den 26 mars 2015

Prime Living AB (publ)

Styrelsen

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 www.primeliving.se

Kalendarium

20 april 2015	Årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets kontor och hemsida
21 maj 2015	Årsstämma
27 augusti 2015	Delårsrapport (januari-juni)
24 mars 2016	Bokslutskommuniké 2015

Adresser

Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB

Box 55691

102 15 Stockholm

Telefon: +46 8 503 015 50

www.mangold.se

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Ulf Hartell Borgstrand