

Bokslutskommuniké 2016



Byggnation på Malmö Träpanelen 1, färdigställda lägenheter på Träpanelen 8 i förgrunden

Helårsresultat

	2016	2015
Hyresintäkterna uppgick till	36 388 TSEK	21 840 TSEK
Driftsresultat uppgick till	27 925 TSEK	16 707 TSEK
Värdetförändring på fastigheter uppgick till	143 137 TSEK	147 675 TSEK
Rörelseresultat uppgick till	147 262 TSEK	150 491 TSEK
Periodens resultat före skatt uppgick till	130 209 TSEK	167 203 TSEK
Periodens resultat efter skatt uppgick till	101 505 TSEK	134 043 TSEK

VD har ordet

2016 – Kraftsamling inför utlandsexpansion

Det här blir mitt sista VD-ord för Prime Living och det är med stolthet och tillförsikt som jag överlämnar koncernens styrning till en mycket kompetent person i Ingvor Sundbom. Vi är på god väg att skala upp till våra uppsatta mål på 1000 moduler per år i Sverige och att skapa stabila underliggande kassaflöden. Rörelseresultatet uppgår 2016 till 147 MSEK före räntor och skatt och vi har nått en stabil plattform där vi successivt tar studentbostäder i bruk varje kvartal och därmed skapar nya stabila kassaflöden med god marginal i varje enskilt projekt. Vi bygger med större flexibilitet och skapar ett mer varierat boende i vårt flaggskepps-projekt i Stockholm vilket är en förutsättning för studentens olika behov. Vi är också väldigt nöjda med att de senaste lägenheterna som tagits i bruk i Malmö överlämnats till förvaltning utan anmärkningar. Detta är en stor och viktig milstolpe för oss i vår strävan att skapa studentbostäder med rätt kvalitet.

Den nya satsningen på Irland och UK görs med en förenklad byggmetod då kraven är väsentligt lägre jämfört med Sverige vilket möjliggör en mycket snabb expansion. Hyresnivåerna på dessa marknader är också väsentligt högre vilket sammantaget ger högre intäkter och lägre produktionskostnader. Det råder ungefär samma avkastningskrav på den irländska marknaden som i Sverige vilket ger höga marginaler med goda värden och starka underliggande kassaflöden.

Vi startar med ett pilotprojekt i norra Irland i en liten universitetsstad som heter Letterkenny där vi bygger vårt första studentboende planerat till hösten 2017. Därefter är planen att med våra lokala partners växa i starka universitetsstäder med hög efterfrågan på Irland och i UK. Viktiga frågor i dessa marknader är miljöaspekter, energiförbrukning och kvaliteten. Vi står väl rustade att introducera våra studentbostäder med svensk kvalitet i grunden som generellt utklassar befintlig boendekvalitet. Det kan inte nog understrykas att de energilösningar som vi tagit fram som bygger på pellets och solenergi mycket väl passar in de krav som myndigheterna här ställer på lägre och effektivare energiförbrukning.

Min egen situation förändras härmed då valberedningen har nominerat mig till styrelseordförande och jag överlämnar VD-skapet till Ingvor Sundbom. Jag kommer vara ett bollplank till Ingrid Sundbom den första perioden och därefter i samråd med styrelse och ledning fortsätta utvecklingen av Prime Living i dess olika marknader.



Jan Severa
VD Prime Living AB (publ)

Våra fastigheter – Sammanfattning

Nyckeltal

	16-12-31	15-12-31
Eget kapital per antalet stamaktier (SEK)	47,10	42,80
Eget kapital per totala antalet aktier (SEK) 1)	38,29	33,20
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders	16%	31%
Räntetäckningsgrad	9,89	52,42
Justerad räntetäckningsgrad	0,28	-0,17
Soliditet	39%	45%
Antal lägenheter	840	552
Uthyrningsbar boyta	20 772	13 092
Uthyrningsgrad	96%	100%
Vinst per stamaktie (SEK)	6,88	9,90
Förvaltningsöverskott	77%	77%
Antal anställda	16	11

1) Med avdrag för preferensaktiekapital på 130MSEK

Avkastning på projektinvestering

	Marknads-/ Förhandsvärde	Anskaffningsvärde	Övervärde	Avkastning
Färdigställda projekt	650 000	465 094	184 906	40%
Pågående projekt	1 970 000	1 186 506	783 494	66%
Totalt	2 620 000	1 651 601	968 399	

- Marknads-/förhandsvärdering genomförd av extern värderare (Newsec/Baltazar)
- Nedlagda kostnader för Färdigställda samt Beräknade för Pågående projekt
- Övervärde: Nettot av Marknads-/förhandsvärde och Anskaffningsvärde

Befintliga lägenheter och byggrätter

Sverige

Befintliga lägenheter	Antal
Karlstad	140
Lund	200
Malmö	292
Göteborg	208
Deltotal	840

Pågående byggrätter	Antal
Malmö Träpanelen etapp 2	256
Stockholm Spånga	1 142
Göteborg Ramberget	410
Deltotal	1 808

Byggrätter på egen mark	Antal
Sollentuna Sjöberg	148
Deltotal	148

Kommande byggrätter	Antal
Täby Roslags-Näsby	162
Sollentuna Sjöberg	150
Deltotal	312

Totalt antal byggrätter	2 268
-------------------------	-------

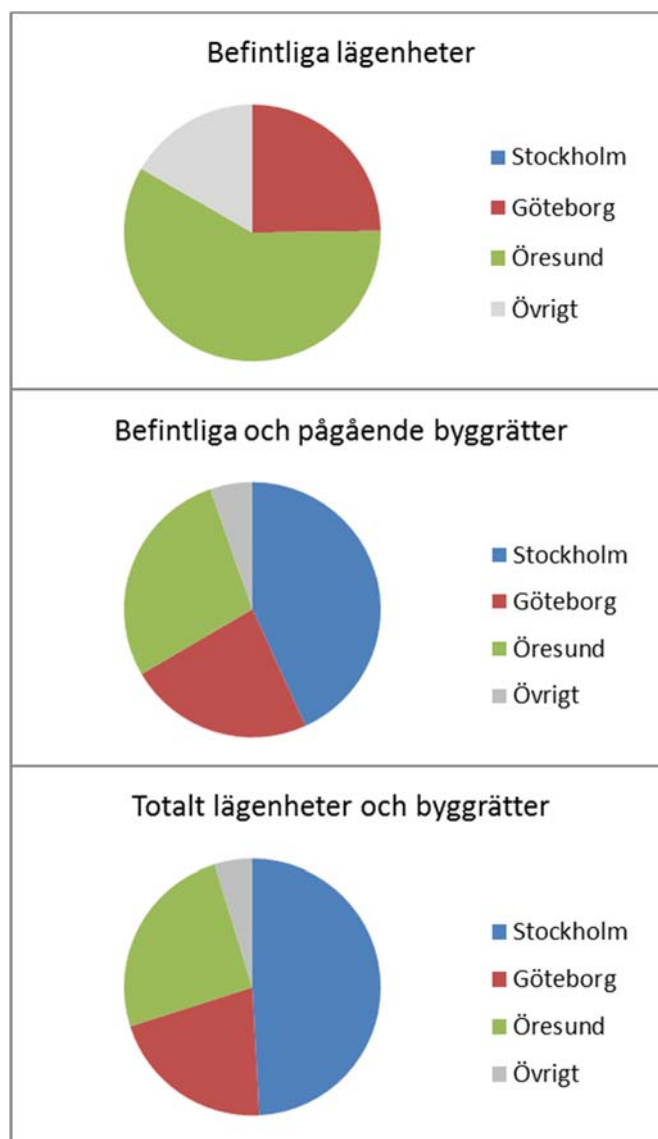
Totalt antal lägenheter+byggrätter	3 108
------------------------------------	-------

I ovanstående sammanställning är inte Gitarrgatan i Göteborg medräknad. Förslaget till ny detaljplan omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder och 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.

Irland

Kommande byggrätter	Antal
Letterkenny	120
Totalt	120

Geografisk fördelning för Sverige



Bokslutskommuniké januari-december 2016

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

Perioden januari-december 2016

Koncernens intäkter ökade under perioden januari-december till 36 388 (21 840) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 147 262 (150 491) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 143 137 (147 675) TSEK och resultatet före skatt blev 130 209 (167 203) TSEK.

Perioden oktober-december 2016

Koncernens intäkter ökade under perioden oktober-december till 10 866 (7 786) TSEK och rörelseresultatet uppgick till 40 271 (-1 886) TSEK. Värdeförändring av fastigheter uppgick till 42 167 (-2 397) TSEK och resultatet före skatt blev 36 780 (22 967) TSEK.

Händelser under perioden

januari – december

- Leverans av moduler till Ramberget i Göteborg.
- Mark- och miljödomstolen har den 27/1 2016 upphävt byggnadsnämndens beslut av den 27 april 2015 om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 i Göteborgs kommun. Beslutet har ej vunnit laga kraft då beslutet har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen som lämnat prövningstillstånd.
- Prime Living emitterar ett obligationslån om 100 MSEK.
- Prime Living tecknar nytt 10-årigt avtal fram till 30:e januari 2027 med kinesiska AVIC avseende ensamrätt för stålmoduler till den europeiska marknaden.
- Förvärv via bolag av fastigheterna Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 i Västra Frölunda, Göteborg. Det nya detaljplaneförslaget idag på fastigheterna omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder, 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.
- Prime Living etablerar en ny division, Prime Living Industries, i syfte att på sikt kontrollera hela värdekedjan från produktion till upphandling, projektering och uppförande av bostadsmoduler med Magnus Dahlberg som vd och divisionschef.
- Prime Living Industries övertar färdigställandet av Beryllgatan i Göteborg, avtalet med Modular ML har hävts.
- Michael Persson och Lars Vardheim har av årsstämman valts in som styrelseledamöter.
- Prime Living Entreprenad övertar slutförandet av Prime Livings påbörjade studentbostadsprojekt från Modular ML AB, som gått i konkurs, med en beräknad resultatpåverkan om maximalt -20 MSEK.
- Mark- och miljööverdomstolen har den 27/6 2016 fastställt Mark och Miljödomstolens upphävande av dom rörande tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheterna Rambergsstaden 68:1 och 733:401 i Göteborgs kommun. Överdomstolen skriver i sin dom "Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 §lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas." vilket Göteborgs kommun har gjort.
- 208 lägenheter på Beryllgatan i Göteborg har färdigställts.
- Prime Living AB lanserar ny app och hemsida för studenter.
- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 38 550 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 620 365. Bolaget tillförs cirka 1 024 KSEK och efter registreringen återstår 1 155 510 utestående teckningsoptioner.
- Prime Living har tecknat avsiktsförklaring med Göteborgs Kommun avseende förhyrning av ca 400 lägenheter på Rambergsgatan, Hisingen Göteborg.
- Prime Living emitterar säkerställt obligationslån om 400 MSEK.
- Prime Living har tagit upp ny bankfinansiering om 195 MSEK och löst in utestående noterad obligation om 140 MSEK samt annan bankskuld om ca 33 MSEK.
- Prime Living Ramberget AB har beslutat att sälja 120 lägenheter till TP9 Oxie AB (internförsäljning). Dessa lägenheter flyttas från byggplatsen på Rambergsvägen till Panelgatan i Oxie/Malmö. Beräknad flyttkostnad understigande 2 MSEK.
- Prime Living Ramberget AB flyttar 40 lägenheter till andra sidan Inlandsgatan där bygglovet har vunnit laga kraft. Göteborgs kommun hyr samtliga lägenheter under 15 år för en hyra om 5850 kronor per månad
- Bygglov för Rambergsvägen Göteborg är överklagat och ligger för prövning av Högsta Domstolen.
- Nytt bygglov för tillfällig bostadsförsörjning för Rambergsvägen har givits av Göteborgs kommun vilket innebär att hela projektet kan genomföras.

- Antalet stamaktier ökar i Prime Living med 337 340 efter utnyttjande av lika många teckningsoptioner, till 13 957 705. Bolaget tillförs cirka 9 108 MSEK och efter registreringen återstår 818 170 utestående teckningsoptioner.
- Prime Living noterar Bolagets obligationslån om 400 MSEK på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista.
- Teckningsperioden för bolagets teckningsoption TO1 har löpt ut. Av totalt 1 300 000 optioner tecknades 1 280 000 nya aktier. Efter periodens utgång tecknades 1 135 510 aktier vilket tillförde bolaget ca 30,7 MSEK. Efter registreringen har bolaget totalt 14 755 875 stamaktier
- De tre största ägarna per den 30 september 2016, Amun Holding AB, Åtto Capital AB och Scan Scaff AB, har nu nominerat ledamöter till valberedning inför årsstämman 2017 enligt följande.
- Amun Holding AB har utsett Ola Wengberg, till ledamot (och ordförande) i valberedningen.
- Åtto Capital AB har utsett Jan Severa, till ledamot i valberedningen.
- Scan Scaff AB har utsett Kenneth Liberg, till ledamot i valberedningen.
- Jan-Erik Karström är i egenskap av styrelsens ordförande ledamot i valberedningen.
- Valberedningen i Prime Living AB kommer att föreslå Jan Severa som arbetande styrelseordförande till årsstämman 2017. Prime Living kommer att tillsätta en ny VD som under en period arbetar parallellt.

- 80 lägenheter färdigställda i etapp 1 på Träpanelen 1

Efter periodens utgång

- Prime Living AB etablerar ett nystartat dotterbolag på Irland, Prime Living Ireland Ltd, tillsammans med Cara Cove Holding AB. Prime Living AB kommer att äga 60 procent av bolaget.
- Prime Living Ireland Ltd första förvärv är en tomt om ca 1 700 kvm i Letterkenny i grevskapet Donegal. Här planeras att bygga ca 120 rum för studenter.
- Ingvor Sundbom ny VD och koncernchef
- Kim Yrttimaa ny fastighetschef

Likviditet och finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick till 694 952 (579 638) TSEK vid perioden slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -39 992 (52 094) TSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till -241 166 (-358 251) TSEK och nettokassaflödet från finansiella anläggningstillgångar till -4 208 (-5 300) TSEK. Likvida medel uppgick till 125 843 (76 399) TSEK. Nettoskulden uppgick till 739 087 (383 684) TSEK

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgrad

Kapitalbindningsstruktur och belåningsgraden för Prime Livings lån och förvaltningsfastigheter vid periodens slut framgår av nedanstående tabeller.

(TSEK)

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
2017	295 000	34%
2018	50 202	6%
2019 eller senare	519 802	60%
Totalt	865 004	100%

(TSEK)

	Värde	Lån	Belåningsgrad
Färdigställda fastigheter	668 000	387 508	58%
Övriga fastigheter	866 644	477 496	55%
Totalt koncernen	1 534 644	865 004	56%

Fastighetsvärdering

Prime Living redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, värdet per 31 december 2016 uppgick till 1 534 645 (1 155) TSEK. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB och BaltazarAB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade värderingsmän. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

(TSEK)	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	jan-dec	jan-dec
Ingående redovisat värde	1 155 413	619 565
Förvärv och nybyggnation	236 095	388 173
Orealiserad värdeförändring	143 137	147 675
	1 534 645	1 155 413

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För information om väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas även till Årsredovisningen.

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 är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränterisken omfattning.

Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 31 december 2016 till 4,38% (5,05). Av räntebärande skulder på 865 004 (535 884) TSEK löper 330 706 (342 813) TSEK med rörlig ränta

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Living har till största del bostadshyresgäster (studenter). I Lund hyr Lunds universitet samtliga 200 lägenheter och i Beryll, Göteborg, har Chalmers tekniska högskola tecknat ett hyresavtal för 86 av de 208 lägenheterna. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan. Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för ca 30% (51%) 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 ca 63 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med ca 61 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 668 MSEK.

Aktien och ägarna

Per den 31 december 2016 uppgick det totala antalet registrerade aktier i bolaget till 16 055 975, varav 14 755 875 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.

Prime Living har inget innehav av egna stamaktier eller preferensaktier.

Mangold Fondkommission AB är bolagets Certified Adviser.

Aktieägare

Vid periodens slut var stängningskursen för stamaktien 89,00 SEK, och för preferensaktien av serie B 108,75 SEK. Börsvärdet för stamaktierna var därmed ca 1 313 MSEK.

Nedan visas aktieägare med mer än en procent av antingen röster eller kapital per den 2016-12-31.

Ägare	Not	Antal aktier			Andel	
		Stamaktier	Pref B	Pref C	Kapital	Röster
Amun Holding AB	1)	3 508 000		80	21.8%	23.6%
Avanza Pension		793 944	212 767		6.3%	5.5%
Scan Scaff AB		935 323		14	5.8%	6.3%
Burman Invest Aktiebolag		830 200	11 000	3	5.2%	5.6%
UMR Invest		738 729			4.6%	5.0%
Advisor Fonder		635 000			4.0%	4.3%
SEB Fonder inkl. Lux		580 000			3.6%	3.9%
Nordnet Pensionsförsäkring		497 635	62 598		3.5%	3.4%
Alcur		496 024			3.1%	3.3%
JRS Asset Management AB		389 054	33 211		2.6%	2.6%
Humle Fonder		263 777			1.6%	1.8%
Fjärde AP-Fonden		257 189			1.6%	1.7%
Swedbank Försäkring		249 450	5 300		1.6%	1.7%
Fredrik Österberg		221 497			1.4%	1.5%
Dick Bergqvist		210 060		1	1.3%	1.4%
Östersjöstiftelsen		100 000	100 000		1.2%	0.7%
Cliens Fonder		190 813			1.2%	1.3%
Alotir AB		172 448		1	1.1%	1.2%
LMK-bolagen & Stiftelse		143 000			0.9%	1.0%
Övriga		3 543 732	875 124	1	27.5%	24.4%
Summa		14 755 875	1 300 000	100	100.0%	100.0%

Noter:

1)	Jan Severa 56%	1 958 925
	Ola Wengberg 44%	1 539 155

Verksamhet i moderbolaget

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning. Intäkterna i moderbolaget uppgick till 0 (833) TSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till – 31 939 (65 071) TSEK.

Övrigt

Organisation och medarbetare

Per den 2016-12-31 har Bolaget 16 personer anställda, varav 6 kvinnor, motsvarande 14,3 heltidstjänster.

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

Väsentliga transaktioner med närstående

- Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 1 662 TSEK för perioden

Detta är Prime Living

Prime Living är ett modernt, kreativt och pionjärskapande bolag med fokus på att uppföra och förvalta studentbostäder. Produktionssättet är banbrytande då vi sedan 2009 har utvecklat en kostnadseffektiv produktionsmetod baserad på stålmoduler med standardiserade snabbänknande fästen för lyft och frakt.

Vision

Visionen är att bli en av de ledande aktörerna på den europeiska bostadsmarknaden med särskilt fokus på student-, ungdoms- och temporära bostäder.

Affärsidé och strategi

Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga kostnader och kort produktions tid. Fokus är på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet.

Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmoduler i fabriker i Kina, kan kostnaderna hållas nere. Byggrisken minimeras genom en rigorös kontroll hos tillverkarna, med egen närvaro på plats under produktionen. Ytterligare ett sätt att hålla nere kostnaderna på är att bolaget endast agerar som beställare. Genom att använda standardfrakt och montering i form av containermått/infästningar blir logistiken mycket effektiv med korta led- och etableringstider.

Prime Livings produktionsmetod ger således en mycket låg byggkostnad, vilket gör att marginalen mellan byggkostnad och slutligt värde blir hög. Fastigheterna förvaltas sedan i egen regi och ger starka kassaflöden.

Prime Living Sverige

Prime Livings befintliga bestånd och planerad nybyggnation är koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Karlstad. 840 lägenheter har uppförts och cirka 2 200 byggrätter är i pågående och planerad produktion. Då är ej utvecklingen på Göteborg/Gitarrgatan inräknad då antalet lägenheter ej är fastställt.

Den fortsatta utvecklingen i Sverige fokuseras till Stockholm- och Göteborgs-områdena. Prime Living har förvärvat mark i Sollentuna/Sjöberg och Göteborg/Gitarrgatan samt fått en markanvisning i Täby/Roslags-Näsby. Gemensamt för dessa är att de har mycket goda kommunikationer till lärosätena.

Prime Living Irland

Prime Living AB etablerade i januari 2017 ett dotterbolag på Irland, Prime Living Ireland Ltd, tillsammans med Cara Cove Holding AB. Prime Living AB kommer att äga 60 procent av bolaget.

Detta är ett första steg i en bredare satsning som på byggnation av studentbostäder på Irland och UK. Det första förvärvet är en tomt om ca 1 700 kvm i Letterkenny i grevskapet Donegal. Här planeras att bygga ca 120 rum för studenter. Målsättningen är att genomföra projektet under 2017 och att gå vidare med nya investeringar i bl.a. Dublin.



Marknad

Sverige

Prime Livings marknad skapas av det boende- och servicebehov som studenter och ungdomar. I Sverige råder en generell bostadsbrist, vilket tenderar att göra det särskilt svårt för studenter att hitta ett boende

Till följd av bostadsbristen behövs det i Sverige, enligt en analys av Boverket, byggas totalt 595 000 nya bostäder fram till 2025, med störst behov i de tre storstadsregionerna. I Ds 2015:35 från Näringsdepartementet, framgår att bostadstätheten under en följd år har minskat i framförallt storstadsregionerna, men även på universitets- och högskoleorter. I promemorian framhålls det även att bostadsbristen utgör ett de största hindren för tillväxt och utveckling, då det exempelvis gör att studenter har svårt att flytta till utbildningsorten.

Under de senaste åren har produktionen av studentbostäder ökat markant, enligt statistik från SCB, men inte i Prime Livings prioriterade marknader där nivån fortfarande är låg. Enligt SCB finns det 2015 ca

90 507 studentbostäder i Sverige. Det kan jämföras med att antalet registrerade studenter på högskolor och universitet under läsåret 2014/2015, enligt SCB, uppgick till drygt 400 000. Samtidigt har regeringen beslutat att utöka antalet studieplatser för perioden 2015–2018.

För att möta det stora behovet av bostäder i Sverige har regeringen som mål att det ska byggas minst 250 000 nya bostäder fram till 2020. Både hyresrätter och studentbostäder i kommuner med bostadsbrist, med extra stort stöd för bostäder på upp till 35m², har lyfts fram. Regeringen har infört investeringsstöd som skulle innebära ett stöd till cirka 15 000 lägenheter per år.

Prime Livings befintliga bestånd och nybyggnation är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen och Karlstad, där efterfrågan på studentbostäder är stor. I Prime Living senaste projekt i Göteborg/Beryllgatan har intresset varit mycket stort och är fullt uthyrt.

Irland

Den irländska studentbostadsmarknaden liknar den svenska såtillvida att det finns ett stort underskott av

såväl studentbostäder som vanliga bostäder i de stora studentorterna. Det totala antalet studieplatser förväntas öka från 168 000 till 193 000 mellan 2014 och 2024. I en rapport från 2014 av Irlands Higher Education Authority (HEA) förutses en brist på ca 25 000 enheter fram till 2024.

De viktigaste utbildningsorterna är Dublin, Cork, Limerick och Galway, där Dublin har ca 70 000 fulltidsstudenter och de övriga mellan 20 000 och 25 000.

Antal studenter och behov av studentbostäder i de fyra största marknaderna 2016

	Studenter	Enheter	Behov	Brist
Dublin	71 000	12 400	27 200	14 800
Cork	25 000	4 600	8 100	3 500
Limerick	21 000	7 000	7 600	600
Galway	20 000	3 400	6 500	3 100

Källa: IRISH STUDENT ACCOMMODATION REPORT, Cushman&Wakefield 2017

Byggandet av studentbostäder uppmuntras med ett förenklat regelverk, framför allt tillgänglighet, och att produktionen är momsbefriad. En vanlig boendeform är lägenheter om 3–8 sovrum där studenterna har eget badrum men delar kök och gemensamhetsytor, där sovrummet skall vara minst 12m² och gemensamhetsytorna minst 4m² per sovrum enligt regelverket.



Färdigställda fastigheter och projekt

Färdigställda fastigheter



Karlstad Kornetten 2

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



Lund Studentkåren 4

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

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



Malmö Träpanelen 6

84 studentlägenheter färdigställdes 2014



Malmö Träpanelen 8

128 studentlägenheter färdigställdes 2015



Göteborg – Beryllgatan

208 studentlägenheter färdigställda under första halvåret 2016.

Pågående projekt



Göteborg – Ramberget

Prime Living arrenderar mark av Göteborgs kommun vid Ramberget på Hisingen, i syfte att uppföra 410 studentlägenheter och har tecknat en avsiktsförklaring med Göteborgs Kommun avseende förhyrning av Lägenheterna.

Lagakraft-vunnet bygglov finns för 40 lägenheter som kommer att uppföras med inflyttning under 2017.

Prime Living har tidigare erhållit bygglov för ytterligare 370 lägenheter som överklagats och väntar på ytterligare prövningar. Regeringen har dock nu meddelat att den vill se ett tillägg i PBL som gör det lättare att bygga tillfälliga bostäder, vilket från 1 maj 2017 kommer innebära att tidsbegränsat bygglov ska få ges för sammanlagt 15 år om platsen kan återställas och inte av om behovet av åtgärden är tillfälligt. Förslaget kommer även gälla retroaktivt. Detta kommer att öppna upp för en snabbare process för Prime Living att slutföra projektet om totalt 410 lägenheter under 2017.

Stockholm – Projekt Spånga

Bygglovets för den första produktionen är lagakraftvunnet. Därmed påbörjas uppförandet av cirka 1100 studentlägenheter under en period av två år.

Ettapp 1 om knappt 300 lägenheter är i full byggnation med färdigställande till kvartal 2 2017.

Malmö Träpanelen 1

På fastigheten Träpanelen 1 uppförs 336 lägenheter. Lägenheterna färdigställs i två etapper, den första om 80 lägenheter är klar, resterande del färdigställs under kvartal 1 2017.

Planerade projekt

Stockholm – Sollentuna Sjöstjärnan 2

Fastigheten Sjöstjärnan 2 i centrala Sjöberg förvärvades via bolag under 2014. Det befintliga centrumet kommer att rivas och cirka 150 studentlägenheter byggas. Efter detaljplaneändring, planeras ytterligare 150 lägenheter att byggas söder om Lomvägen. Lägenheterna kommer ha närhet till centrum, kommunikationer och ett rekreationsområde. Med buss och tunnelbana är det cirka 15 minuters resväg till Stockholms Universitet.

Stockholm – Täby

Prime Living utsågs under 2014 till en av vinnarna i Täby kommuns markanvisningstävling för den nya stadsdelen Västra Roslags-Näsby. Prime Living avser uppföra en 17 våningar hög studentskrapa med 162 lägenheter, i direkt anslutning till stationshuset i Roslags-Näsby. Kommunikationen med kollektivtrafik blir därmed mycket god och restiden kort till Stockholms Universitet och Kungliga Tekniska högskolan. Beräknad byggstart är 2020.



Göteborg – Gitarrgatan

Förvärv via bolag av fastigheterna Göteborg Rud 4:1 och Rud 760:42 i Västra Frölunda, Göteborg. Det nya detaljplaneförslaget idag på fastigheterna omfattar cirka 18 000 kvm bruttoarea bostäder, 2 000 kvm handel och 3 000 kvm garage.

Irland / Letterkenny

I Letterkenny planeras ca 120 rum för studenter i närheten av Letterkenny Institute of Technology.



Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2016	2015	2016	2015
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Hysesintäkter	36 388	21 840	10 866	7 786
Fastighetskostnader	-8 463	-5 132	-2 847	-2 251
Driftsresultat	27 925	16 707	8 019	5 535
Övriga externa kostnader	-13 991	-7 347	-6 278	-2 763
Personalkostnader	-9 016	-6 472	-3 247	-2 219
Avskrivningar	-792	-71	-389	-42
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	143 137	147 675	42 167	-2 397
Rörelseresultat	147 262	150 491	40 271	-1 886
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar	-2 273		-500	
Finansiella intäkter	116	20 002	-325	13 775
Finansiella kostnader	-14 896	-3 290	-2 666	11 079
Resultat före skatt	130 209	167 203	36 780	22 967
Uppskjuten skatt	-28 704	-33 160	-5 729	255
Resultat efter skatt	101 505	134 043	31 051	23 222
Summa totalresultat	101 505	134 043	31 051	23 222
Årets totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	101 505	134 043	31 051	23 222
Summa årets resultat	101 505	134 043	31 051	23 222
Resultat per aktie och aktiedata:				
	2016	2015	2016	2015
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Resultat per aktie vid periodens utgång	6,32	9,01	1,93	1,56
Resultat per aktie efter full utspädning optioner	6,32	8,34	1,93	1,44
Totalt antal utestående aktier vid periodens början	14 881 915	11 538 100	14 920 465	14 849 715
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	15 096 113	13 380 641	14 944 072	14 877 669
Totalt antal utestående aktier vid periodens utgång	16 055 975	14 881 915	16 055 975	14 881 915
Totalt antal utestående optioner vid periodens utgång		1 194 060		1 194 060
Totalt antal utestående aktier efter teckning av samtliga optioner	16 055 975	16 055 975	16 055 975	16 055 975
Eget kapital per aktie vid periodens utgång	43,28	38,95	43,28	38,95
Föreslagen utdelning per stamaktie	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	11 047	
Förvaltningsfastigheter	1 534 645	1 155 413
Rörelsefastigheter		
Materiella anläggningstillgångar	7 006	2 727
Finansiella anläggningstillgångar	4 508	5 300
Summa anläggningstillgångar	1 557 206	1 163 440
Omsättningstillgångar	80 958	50 276
Likvida medel	125 843	76 399
Summa omsättningstillgångar	206 801	126 674
SUMMA TILLGÅNGAR	1 764 007	1 290 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	803	744
Övrigt tillskjutet kapital	313 299	282 923
Balanserat resultat inklusive årets resultat	380 851	295 971
Eget kapital	694 952	579 638
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	180 966	315 613
Obligationslån	387 920	140 000
Övriga skulder	18 500	96 875
Uppskjutna skatteskulder	116 287	83 650
Summa långfristiga skulder	703 672	636 138
Kortfristiga räntebärande skulder	296 044	4 470
Övriga kortfristiga skulder	69 338	69 868
Summa kortfristiga skulder	365 383	74 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 764 007	1 290 114
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter	672 678	612 581
Borgensförbindelser	945 221	354 996

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital per 2015-09-30	742	282,373	272,748	555,863
Årets resultat			23,224	23,224
Summa totalresultat			23,224	23,224
Transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	2	1,111		1,113
Emissionskostnader		-562		-562
Lämnad utdelning				
Summa transaktioner med aktieägare	2	548		550
Utgående eget kapital per 2015-12-31	744	282,921	295,972	579,637
Ingående eget kapital per 2015-01-01	577	119 157	178 503	298 236
Årets resultat			134 043	134 043
Summa totalresultat			134 043	134 043
Transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	167	176 693		176 861
Emissionskostnader		-12 928		-12 928
Lämnad utdelning			-16 575	-16 575
Summa transaktioner med aktieägare	167	163 766	-16 575	147 358
Utgående eget kapital per 2015-12-31	744	282 923	295 970	579 637
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744	282 923	295 970	579 637
Totalresultat för året:				
Årets resultat			5 631	5 631
Summa totalresultat	744		5 631	5 631
Transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier				
Emissionskostnader		-651		-651
Summa transaktioner med aktieägare		-651		-651
Utgående eget kapital per 2016-03-31	744	282 272	301 601	584 617
Ingående eget kapital per 2016-04-01	744	282 272	301 601	584 617
Omräkning av ingående balans			-6 185	-6 185
Justerad IB	744	282 271	295 416	578 432
Årets resultat			66 439	66 439
Summa totalresultat			66 439	66 439
Summa transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier				
Emissionskostnader		-613		-613
Lämnad utdelning			-11 050	-11 050
Summa transaktioner med aktieägare		-613	-11 050	-11 663
Utgående eget kapital per 2016-06-30	744	281 658	350 806	633 208
		163 766	-16 575	

Ingående eget kapital per 2016-07-01	744	281 658	350 806	633 208
Årets resultat			-1 617	-1 617
Summa totalresultat			-1 617	-1 617
Summa transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	2	1 039		1 041
Emissionskostnader				
Lämnad utdelning				
Summa transaktioner med aktieägare	2	1 039		1 041
Utgående eget kapital per 2016-09-30	746	282 697	349 189	632 632
Ingående eget kapital per 2016-10-01	746	282 697	349 189	632 632
Omräkning av ingående balans			610	610
Justerad IB	746	282 697	349 799	633 242
Årets resultat			31 051	31 051
Summa totalresultat			31 051	31 051
Summa transaktioner med aktieägare:				
Teckning aktier	57	30 602		30 659
Emissionskostnader				
Lämnad utdelning				
Summa transaktioner med aktieägare	57	30 602		30 659
Utgående eget kapital per 2016-12-31	803	313 299	380 850	694 952

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2016	2015	2016	2015
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Resultat efter finansiella poster	134 142	167 205	127 363	22 968
- Avskrivningar och nedskrivningar	5 792	71	5 792	41
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-143 137	-147 675	-143 137	2 398
	-3 203	-5 806	-9 982	25 407
Betald inkomstskatt	828	251	855	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 375	19 852	-1 407	25 603
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-30 682	-14 787	-20 681	7 600
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-6 935	47 029	-24 479	28 936
Summa förändring i rörelsekapitalet	-37 617	32 242	-45 160	36 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 992	-10 045	-24 404	-45 766
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel	-11 047	-25 295	-11 047	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-241 166	-358 251	-204 325	-170 469
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	300	-5 300	300	1 700
Minskning (+) / ökning (-) av uppskjuten skattefordran	-4 508		-4 508	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-256 421	-388 846	-219 580	-168 769
Nyemission, efter emissionskostnader	30 435	151 837	30 435	551
Upptagna lån	466 472	235 937	450 467	130 490
Amortering lån	-140 000			
Utbetald utdelning	-11 050	-11 050	-11 050	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	345 857	376 724	469 852	119 991
PERIODENS KASSAFLÖDE	49 444	39 972	55 967	13 361
Likvida medel vid periodens början	76 399	36 427	55 289	63 038
Likvida medel vid periodens slut	125 843	76 399	111 256	76 399

Segmentsrapportering

Januari - december 2016

TSEK

Hysesintäkter består endast av externa intäkter.

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	1 698	21 869	6 543	6 278	36 388
Fastighetskostnader	-444	-5 509	-1 234	-1 276	-8 463
Driftsresultat	1 254	16 360	5 309	5 002	27 925

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde

561 303 526 868 352 474 94 000 1 534 645

Januari - december 2015

TSEK

	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	844	17 109		3 886	21 839
Fastighetskostnader	-363	-3 764		-1 004	-5 131
Driftsresultat	481	13 345		2 882	16 708

Förvaltningsfastigheter, bokfört värde

464 141 368 136 232 136 91 000 1 155 413

Skillnaden mellan driftsresultat 27 925 (16 708) TSEK och resultat före skatt 130 209 (167 203) TSEK består av övriga externa kostnader och personalkostnader -23 007 (-13 819) TSEK, avskrivning -792 (-71) TSEK, finansnetto -17 053 (-16 712) TSEK och värdeförändring 143 137 (147 675) TSEK.

Prime Livings verksamhet fokuseras på etablering och drift av studentbostäder. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen ovan utgår från den interna rapporteringen till styrelsen. Prime Living har tecknat ett hyresavtal med Lunds Universitet som i sin tur tecknar avtal med studenterna, vilket gör att Lunds Universitet som enskild kund i dag står för mer än 10% av hyresintäkterna.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2016 okt-dec	2015 okt-dec
Rörelsens intäkter mm				
Övriga rörelseintäkter	2	833	2	833
	2	833	2	833
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-11 844	-6 173	-4 418	-2 342
Personalkostnader	-7 801	-6 484	-2 032	-2 219
Avskrivningar	-425	-41	-297	-11
Rörelseresultat	-20 068	-11 865	-6 744	-3 739
Resultat från finansiella investeringar				
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav	-8 500	74 450	-500	20 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	21 352	16 852	7 537	4 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 722	-14 366	-6 825	-3 588
Resultat efter finansiella poster	-31 939	65 071	-6 533	17 087
Bokslutsdispositioner	6 959	6 682	6 959	6 682
Skatt på årets resultat				
PERIODENS RESULTAT	-24 980	71 753	426	23 769

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	11 047	
Materiella anläggningstillgångar	132	177
Andelar i intresseföretag	11	
Finansiella anläggningstillgångar	384 327	338 915
Kortfristiga fordringar	420 659	274 403
Kassa och bank	83 938	15 254
SUMMA TILLGÅNGAR	900 114	628 748
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	359 737	365 332
Långfristiga skulder	406 420	158 500
Kortfristiga skulder	133 957	104 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	900 114	628 748
POSTER INOM LINJEN		
	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter	460 000	140 000
Borgensförbindelser	477 401	354 996

Moderbolagets förändring av eget kapital (TSEK)

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2015	577	119 156	26 487	146 220
Årets resultat			71 753	71 753
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	167	176 937		177 104
Emissionskostnader		-13 170		-13 170
Utdelning			-16 575	-16 575
Utgående eget kapital per 31 december 2015	744	282 923	81 665	365 332
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2016	744	282 923	81 665	365 332
Periodens resultat			-24 980	-24 980
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	59	31 641		31 700
Emissionskostnader		-1 265		-1 265
Utdelning			-11 050	-11 050
Utgående eget kapital per 31 december 2016	803	313 299	45 635	359 737

Moderbolagets kassaflöde

	2016-01-01	2015-01-01
(TSEK)	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-31 939	65 071
- Avskrivningar och nedskrivningar	5 425	41
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar		-74 450
	-26 514	-9 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-26 514	-9 338
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-41 801	-69 109
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-64 000	-34 305
Summa förändring i rörelsekapitalet	-105 801	-103 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-132 315	-112 752
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-100	-27 629
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-11 428	
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar	-155 076	-5 000
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar	300	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166 304	-32 665
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	487 920	
Amortering lån	-140 000	
Nyemission, efter emissionskostnader	30 433	163 934
Utbetald utdelning	-11 050	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	367 303	152 884
Årets kassaflöde	68 684	7 467
Likvida medel vid årets början	15 254	7 787
Likvida medel vid årets slut	83 938	15 254

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.

Definitioner

Belåningsgrad koncernen

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder vid periodens utgång med direkt eller indirekt pant i förhållande till fastigheternas värde vid periodens utgång.

Eget kapital per totala antalet aktier

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

Eget kapital per antalet stamaktier

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

Förvaltningsfastigheter

Av Prime Living ägda fastigheter och byggrätter.

Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders

Resultat efter skatt i relation till eget kapital som genomsnitt av periodens in- och utgång, de senaste tolv månaderna

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat inklusive värdeförändringar plus finansiella intäkter, dividerat med finansiella kostnader.

Justerad Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat exklusive värdeförändringar plus finansiella intäkter justerat för engångsintäkter, dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

Uthyrningsbar boyta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Vinst per stamaktie

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

Förvaltningsöverskott

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

Styrelsens försäkran

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

Stockholm 22 februari 2017

Prime Living AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

Prime Living AB (publ)

Jan-Erik Karström

Ordförande

Michael Persson

Styrelseledamot

Lars Vardheim

Styrelseledamot

Jan Severa

Verkställande direktör

Ola Wengberg

Styrelseledamot

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Jan Severa, VD, +46 708 458 133

jan.severa@primeliving.se

Om Prime Living AB (publ)

Mer information finns på <http://www.primeliving.se>

Kalendarium

2017-05-16	Årsstämma
2017-05-17	Delårsrapport Q1, 2017-01 -- 03
2017-08-23	Delårsrapport Q2, 2017-01 -- 06
2017-11-15	Delårsrapport Q3, 2017-01 -- 09

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2017

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

<u>Avstämningsdag för utdelning</u>	<u>Belopp</u>
2017-01-10	2,13 kr
2017-04-10	2,12 kr
2017-07-10	2,13 kr
2017-10-10	2,12 kr

Adresser

Certified Adviser

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

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Ulf Hartell Borgstrand