



DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2017

Q2



Prime Living är ett modernt och kreativt bolag som uppför studentbostäder i egen regi. Vårt banbrytande produktionssätt ger låga byggkostnader och en effektiv förvaltning.



Vi har sedan 2009 utvecklat en produktionsmetod baserad på stålmoduler med standardiserade snabblänkande fästen för lyft och frakt. Vi är specialiserade på att utnyttja de fördelar som prefabricering av bostäder i fabrik innebär och har tagit fram metoder för montering och anslutningar på byggplatsen som kortar byggtider och minimerar fel i produktionen.

Delårsrapport januari - juni 2017

I hela Europa råder stor efterfrågan på smarta bostäder av hög kvalitet, som kan uppföras på kort tid. Prime Livings unika och skalbara bostadskoncept har bevisat sina fördelar i de projekt som vi hittills har uppfört. Det viktiga för oss just nu är att rusta organisationen för att kunna ta verksamheten till nästa nivå. INGVIOR SUNDBOM, VD OCH KONCERNCHIEF

Perioden januari - juni 2017

- Koncernens intäkter uppgick till 23,5 (16,3) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 133,2 (103,7) MSEK.
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 131,4 (100,9) MSEK.
- Resultatet före skatt blev 107,5 (94,8) MSEK.
- Vinsten per stamaktie var 5,27 SEK (4,89).

Kvartalet april - juni 2017

- Koncernens intäkter uppgick till 11,3 (8,5) MSEK.
- Rörelseresultatet uppgick till 43,1 (94,3) MSEK.
- Värdeförändring av fastigheter uppgick till 42,8 (92,0) MSEK.
- Resultatet före skatt blev 27,3 (86,9) MSEK.
- Vinsten per stamaktie var 1,17 SEK (4,50).



Händelser under perioden

- Prime Livings huvudkontor flyttades till Arenastaden i Solna.
- Caroline Sundmalm har anställts som HR-chef för koncernen och medlem i bolagets ledningsgrupp.
- Prime Living förvärvade ytterligare 10 procent i det samägda bolaget Prime Living Ireland Ltd. för 10 MSEK.
- Prime Living förvärvade fastigheten Folio 102610F i Sandyford, Dublin för 10,3 miljoner EUR.
- Bolagets vvd Ola Wengberg lämnade sin tjänst 2017-05-30 men kvarstår i styrelsen.

- Prime Living emitterade ett icke säkerställt obligationslån om 400 MSEK i en emission riktad till svenska och internationella institutionella investerare. Obligationslånet löper till oktober 2020 med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 7,00 procentenheter. Investerarintresset för obligationslånet var stort och totalt deltog över 40 investerare i emissionen. Första handelsdagen för obligationen var 18 maj.

Efter periodens utgång

- Erik Ranje har anställts som ny CFO med tillträde i oktober.

Nyckeltal	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Helår 2016
Eget kapital per stamaktie exkl. preferenskapital (SEK)	40,78	37,05	40,78	37,05	41,60
Eget kapital per stamaktie (SEK)	49,59	46,62	49,59	46,62	47,10
Räntabilitet på eget kapital, rullande tolv månaders	8 %	35 %	8 %	35 %	16 %
Räntetäckningsgrad, totalt koncernen, ggr	0,07	0,39	0,02	0,41	0,28
Justerad räntetäckningsgrad, totalt koncernen, ggr	5,19	14,52	2,72	17,0	9,89
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr ¹⁾	2,03	2,40	2,10	2,32	2,19
Intjäningsförmåga (proforma 12 månader) (MSEK)	65,3				
Driftnetto (proforma 12 månader) (MSEK)	52,6				
Soliditet	32 %	42 %	32 %	42 %	39 %
Antal lägenheter	1 096	760	1 096	760	840
Uthyrningsbar boyta	26 788	18 052	26 788	18 052	20 772
Uthyrningsgrad	66 %	100 %	66 %	100 %	96 %
Vinst per stamaktie (SEK)	5,27	4,89	1,17	4,50	6,88
Överskottsgrad	72 %	79 %	75 %	83 %	77 %
Antal anställda	19	12	19	12	16
Antal heltidstjänster	18,8	10,3	18,8	10,3	9,5

¹⁾ Exklusive fastigheten Träpanelen 1, 336 lägenheter, vilka färdigställdes i perioden.



”

I hela Europa råder stor efterfrågan på smarta bostäder av hög kvalitet, som kan uppföras på kort tid.



VD har ordet

Andra kvartalet 2017 var mitt första kvartal som VD på Prime Living. Mitt arbete har fokuserat på strukturåtgärder för att snabbt skapa förutsättningar för fortsatt expansion i Sverige och Europa.

I hela Europa råder stor efterfrågan på smarta bostäder av hög kvalitet, som kan uppföras på kort tid. Prime Livings unika och skalbara bostadskoncept har bevisat sina fördelar i de projekt som vi hittills har uppfört. Det viktiga för oss just nu är att rusta organisationen för att kunna ta verksamheten till nästa nivå.

Vi har på kort tid vidtagit flera viktiga åtgärder. Vi har förstärkt företagsledningen, först genom rekryteringen av ny fastighetschef i mars, sedan under kvartalet med rekryteringen av en ny CFO respektive HR-chef. I oktober ska hela den nya ledningsgruppen vara på plats.

Företagets övergripande strategi ligger fast och siktet är inställt på fortsatt kraftig expansion. Under perioden inledde vi ett strategiarbete för att ytterligare konkretisera strategi, mål och vägen framåt de närmaste åren. Vi har även inlett arbetet med att skapa tydligare strukturer, ansvarsområden och processer för att förbereda oss inför listbytet till Nasdaq Stockholms huvudlista samt kunna skala upp produktionstakten med effektivitet och god kvalitet. Vi förstärker också vår förvaltningsorganisation för att tillgodose behoven i vårt växande bestånd av befintliga bostäder.

Bostäderna håller genomgående en god kvalitet och vi ska nu säkerställa en serviceorganisation med hög tillgänglighet, som effektivt kan rätta till sådana fel och brister som löpande alltid uppkommer i ett förvaltningsbestånd.

Kvartalets resultat var lägre än motsvarande kvartal förra året. Det är en naturlig följd av att vi inte färdigställde något projekt i perioden som möjliggjort någon vinstavräkning. Projektverksamheten utgör alltjämt

Prime Livings primära värdeskapande. Med våra pågående projekt under uppförande är takten i värdeskapandet mycket hög, men intäkterna redovisas först när projekten färdigställs vilket gör att de fördelas ojämnt mellan kvartalen. Periodens intäkter består i sin helhet av hyresintäkter, vilket är ett allt viktigare inslag i bolagets resultaträkning. Det ger också ett växande kassaflöde i linje med vår strategi för att förstärka bolagets möjligheter att finansiera den fortsatta tillväxten.

Arbetet med att uppföra vårt stora spännande projekt i Spånga fortgick enligt plan. Etapp 1 väntas slutföras under fjärde kvartalet och vi arbetar vidare med att förbereda inför byggstarten av Etapp 2. Projektet Oxie färdigställdes enligt plan, och vinstavräknades i första kvartalet, som vi tidigare kommunicerat vilket medfört till en lägre uthyrningsgrad då bostäderna nu står vakanta inför höstterminens start i augusti. I de irländska projekten pågick arbete med bygglovsprocessen och vi ökade under perioden vår ägarandel från 60 till 70 procent av projekten. Vi har en bra projektportfölj med planerade projekt i Sverige och Irland, samtidigt som vi löpande utvärderar nya förvärvsmöjligheter.

Potentialen för Prime Living är mycket stor. Det råder en utbredd brist på bostäder på många orter där studenter ska bo, inte bara i Sverige utan även internationellt. Prime Living bidrar till samhällsnyttan genom vår förmåga att på kort tid, till låg kostnad skapa ändamålsenliga bostäder med låg miljöbelastning. Vi arbetar intensivt med att på olika sätt rusta bolaget för att kunna tillvarata potentialen.

Solna den 23 augusti 2017

Ingvor Sundbom, VD och koncernchef

Kommentarer till perioden januari-juni 2017

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning ökade under perioden till 23,5 MSEK (16,3), en ökning med 7,2 MSEK jämfört med föregående år. Intäkterna är i sin helhet hänförliga till hyresintäkter. Ökningen hänför sig till ett ökat antal färdigställda lägenheter i Göteborg och Malmö.

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,6 MSEK (3,4), en ökning med 3,2 MSEK. Ökningen hänför sig till driftskostnader för färdigställda projekt.

Övriga externa kostnader uppgick till 7,7 MSEK (5,9) en ökning med 1,8 MSEK. Ökningen hänför sig främst till kostnader för konsulter gällande framtagande av obligationsprospekt.

Personalkostnaderna uppgick till 6,5 MSEK (4,0), en ökning med 2,5 MSEK. Ökningen hänför sig till en ökad central organisation jämfört med föregående år.

RÖRELSERESULTAT

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 133,2 MSEK (103,7), en ökning med 29,5 MSEK som till största delen hänför sig till en ökad värdeförändring.

ÖVRIGA POSTER I RÖRELSERESULTATET

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 131,4 MSEK (100,9), en ökning med 30,5 MSEK.

FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till -25,7 MSEK (-7,1), en ökning med -18,6 MSEK. De högre finansiella kostnaderna beror på ökade räntekostnader och övriga finansiella kostnader, för upptagande av obligationslån.

SKATT

Redovisad skatt om 29,8 MSEK (22,7) avser i sin helhet uppskjuten skatt.

PERIODENS RESULTAT

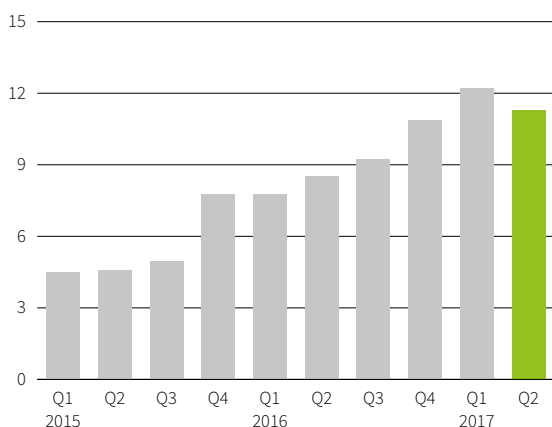
Periodens resultat uppgick till 77,8 MSEK (72,1), en ökning med 5,7 MSEK.

KASSAFLÖDE OCH PROJEKTINVESTERINGAR

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -11,5 MSEK. Projektinvesteringar uppgick till 218,3 MSEK.

Nettoomsättning

MSEK



Rörelseresultat

MSEK



Vision, affärsidé och strategi

Vision

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

Affärsidé

Prime Livings affärsidé är att uppföra permanenta och temporära bostäder på den europeiska marknaden med ett unikt koncept som ger låga produktionskostnader och kort produktions-tid.

Strategi

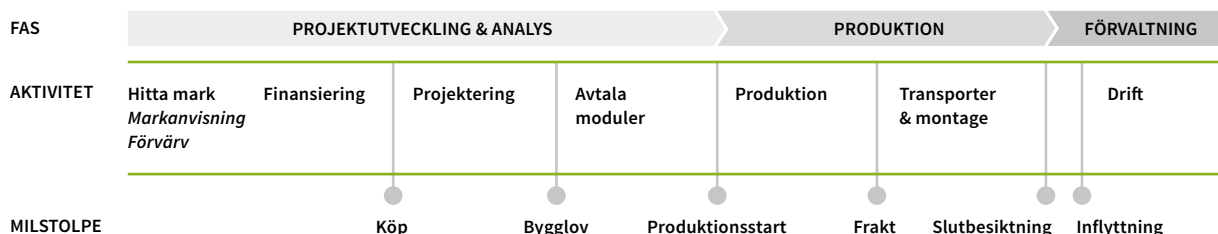
Prime Living fokuserar på studentbostäder och tillväxten sker främst i universitetsstäder. Prime Living erbjuder moderna studentlägenheter till rimliga hyror, med god lönsamhet. Genom strategiska samarbeten med andra aktörer och prefabricerad legotillverkning av bostadsmo-duler i fabriker i Kina, kan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

Byggrisken minimeras genom en rigorös kontroll hos tillverkarna, med egen närvaro på plats under produktio-nen. 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 för-valtas sedan i egen regi och ger starka kassaflöden.



Från byggrätt till nyckelfärdig bostad



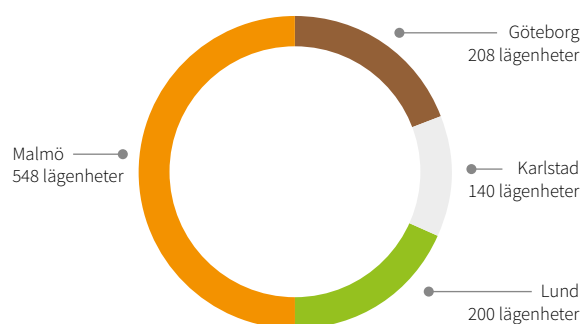
Prime Living har en väl etablerad process för att snabbt och smidigt kunna hantera hela transaktions- och byggprocessen, från markanvisning/förvärv till nyckelfärdiga bostäder.

Fastighetsportföljen

FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER FÖRVALTNING

Sammanlagt uppgår det totala antalet färdigställda lägenheter under förvaltning till 1 096. Det är en ökning med 336 lägenheter, eller 44 procent, jämfört med motsvarande period föregående år. Den största andelen av beståndet återfinns i Öresundregionen men utvecklingsportföljen är koncentrerad till Stockholms- och Göteborgsregionen.

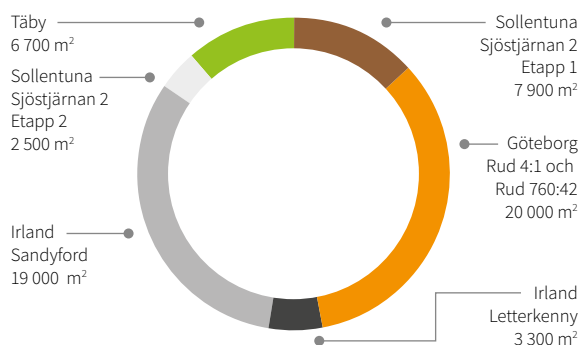
Färdigställda lägenheter under förvaltning



PLANERADE PROJEKT

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

Planerade projekt, kvadratmeter byggrätt BTA, bostäder och lokaler



PÅGÅENDE PROJEKT

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

Pågående projekt



Avkastning på projektinvestering	Marknads-/Förhandsvärde	Anskaffningsvärde	Övervärde	Avkastning
Färdigställda projekt	892 000	571 222	320 778	56 %
Pågående projekt	1 740 000	1 037 716	702 284	68 %
Totalt	2 632 000	1 608 938	1 023 062	

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	LGH	BOA	LOA	Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
Förvaltningsfastigheter											
Övrigt	Karlstad	Kornetten 2	2010	2015	140	3 164		•			
Öresundsregionen	Lund	Studentkåren 4	2012	2013	200	4 400			•		•
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 6	2013	2014	84	1 944		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 8	2014	2015	128	3 584		•			
Öresundsregionen	Malmö	Träpanelen 1	2015	2017	336	8 736	95	•			
Göteborg	Göteborg	Tynnered 761:733	2015	2016	208	4 960			•		•
Totalt förvaltningsfastigheter					1 096	26 788	95				
Pågående projekt											
Göteborg	Göteborg	Rambergssmeden 68:1&733:401	2015	2018-2020	410	9 884			•		•
Stockholm	Stockholm	Ferdinand 8,10,14	2015	2017-2019	1 134	30 795	828	•			
Totalt Pågående projekt					1 544	40 679	828				

Segment	Kommun	Fastighet	Påbörjat	Färdigt	BTA byggrätt			Ägd	Arrende	Markanv.	Temporärt bygglov
					Bostad	Lokal	Parkering				
Planerade projekt											
Stockholm	Sollentuna	Sjöstjärnan 2, etapp 1	2017	2019	5 220	2 713	1 007	•			
Göteborg	Göteborg	Rud 4:1 och Rud 760:42	2017	2019	18 000	2 000	3 000	•			
Irland	Letterkenny		2017	2018	3 287			•			
Irland	Sandyford		2017	2019	18 248	838		•			
Stockholm	Sollentuna	Sjöstjärnan 2, etapp 2	2018	2019	2 520			•			
Stockholm	Täby	-	2020	2021	6 127	605				•	
Totalt Planerade projekt					53 402	6 156	4 007				



Marknad

SVERIGE

Prime Livings marknad utgår från det boende- och servicebehov som studenter och ungdomar har idag. I Sverige råder generell bostadsbrist, vilket gör det särskilt svårt för studenter att hitta boende. Näringsdepartementet framhåller dessutom att bostadsbristen utgör ett stort hinder för tillväxt och utveckling, då det exempelvis gör att studenter har svårt att flytta till utbildningsorten.

Till följd av denna bostadsbrist behövs det, enligt en analys av Boverket, byggas totalt 595 000 nya bostäder fram till 2025. Det största behovet av nybyggnation återfinns i de tre storstadsregionerna. Redan 2020 behöver 320 000 utav dessa vara färdigställda, enligt "Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025" från Boverket.



Sett från studenternas perspektiv, behövs det mellan 17 000 och 20 000 nyproducerade studentbostäder i dagsläget. Främst är det Stockholm som har det största behovet där det saknas uppskattningsvis 10 000 studentbostäder. Bostadsbristen har varit ett stort problem i staden under en längre period och är också den hetaste marknaden i landet för närvarande.

För att främja nyproduktionen har regeringen infört ett investeringsstöd som cirka 25 procent av studentbostadsaktörerna planerar att använda sig av under perioden 2018-2020. Det skulle innebära stöd för cirka 15 000 lägenheter. Utöver detta har lokala initiativ som GBG7000+ samt Sthlm6000 hjälpt att binda samman lärosäten, byggaktörer och fastighetskontor och detta haft en positiv effekt på nyproduktionsnivåerna under de senaste åren, enligt Studentföretagens "Lägesrapport: Nyproduktion 2017".

Produktionen av studentbostäder har ökat markant och i år väntas mellan 3 000-4 000 nya studentbostäder

stå klara. År 2018 väntas denna siffra stiga till 7300 nya bostäder (SFS bostadsrapport 2016). De höga produktionsnivåerna väntas dessutom bestå under hela 2018 och 2019. I Stockholm/Uppsala- och Malmö/Lund-regionerna kommer majoriteten av nyproduktionen att ske framöver enligt Studentföretagens "Lägesrapport: Nyproduktion 2017".

Prime Livings befintliga bestånd och nybyggnation är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Öresundsregionen och Karlstad - regioner där efterfrågan på studentbostäder är stark och där vi bedömer att marknaden fortsatt kommer vara mycket stark.

IRLAND

Den irländska studentbostadsmarknaden liknar den svenska. 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.

De viktigaste utbildningsorterna är Dublin, Cork, Limerick och Galway, där Dublin har ca 80 000 heltidsstudenter och de övriga mellan 20 000 och 25 000. Antalet studenter i Dublin har växt med 34 procent de senaste 10 åren och i dagsläget har endast ca 13 procent av studenterna tillgång till studentbostäder i staden, enligt Knight Frank's "Report Dublin Student Housing 2017". Just nu väntas 7 000 rum byggas, som löpande väntas stå klara fram till 2019. Trots detta, behövs ytterligare 6 000 rum för att åtminstone kunna erbjuda bostäder till 30 procent av studenterna.

ANTAL STUDENTER OCH BEHOV AV STUDENTBOSTÄDER I DE FYRA STÖRSTA MARKNADERNA 2016

Stad	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

Byggnationen av studentbostäder uppmuntras med ett förenklat regelverk, framförallt genom tillgänglighet, och att produktionen är momsbefriad. En vanlig boendeform är lägenheter om 3-8 sovrum där studenterna har eget badrum men delar kök och gemensamhetsyta. I dessa anrättningar är kravet enligt regelverket att sovrummet ska vara minst 12 kvadratmeter och gemensamhetsytorna minst 4 kvadratmeter per sovrum.

Pågående projekt

Prime Living hade under perioden två projekt under uppförande, Göteborg Ramberget och Stockholm, Spånga. Spångaprojektet är företagets hittills största omfattande 1 134 studentbostäder. Här skapas lägenheter om 1 ROK med närhet till Spånga station. Etapp 1 pågick under kvartalet. Inflyttning sker under hösten 2017.

Vid Ramberget på Hisingen arrenderar Prime Living mark, i syfte att uppföra 410 studentlägenheter.

Göteborg Rambergsstaden 68:1, 733:401

- Planerat färdigställande 2018-2020
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 410 lägenheter om 1 ROK, 22 m² eller 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget vid Ramberget på Hisingen



Stockholm Ferdinand 8, 10, 14

- Planerat färdigställande 2017-2019
 - Egen mark
 - Cirka 1 134 lägenheter
- Beläget i närheten av Spånga Station
- Byggs i etapper där den första etappen om 291 lägenheter blir klara under kvartal 4 2017



Färdigställda fastigheter under förvaltning

Karlstad Kornetten 2

- Uppfört 2010-2015
 - Egen mark
- 140 lägenheter 1 ROK, 22-25 m² boyta
 - Beläget i anslutning till Karlstad Universitets Campus



Lund Studentkåren 4

- Färdigställt 2013
 - Arrenderad mark, temporärt bygglov
 - 200 lägenheter 1 ROK, 22 m² boyta
 - Bästa läge i Lund vid Ideon
- Samtliga lägenheter blockuthyrda fram till 2022 av Lunds Universitet



Malmö Träpanelen 6

- Färdigställt 2014
 - Egen mark
- 84 lägenheter 1 ROK, 22 m², 2 ROK 34 m² boyta
 - Beläget i Oxie



Malmö Träpanelen 8

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



Malmö Träpanelen 1

- Färdigställt 2017
- Egen mark
- 336 lägenheter 1 ROK, 22 m², 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget i Oxie



Göteborg Tynnered 761:733

- Färdigställt 2016
- Arrenderad mark, temporärt bygglov
- 208 lägenheter 1 ROK, 22 m², 2 ROK 34 m² boyta
- Beläget i Tynnered



Planerade projekt

Stockholm • Sollentuna • Sjöstjärnan 2

- Planerat färdigställande 2019
 - Egen mark
- Byggrätt för cirka 5 200 m² bostäder BTA och 2 700 m² lokaler BTA enligt senaste förslag
- I en andra etapp planeras cirka 2 500 m² bostäder BTA efter detaljplanearbete som inte påbörjats
 - Beläget i Sjöbergs centrum



Stockholm • Täby

- Planerat färdigställande 2020-2021
- Markanvisning som tillträdades efter detaljplan
- Byggrätt för cirka 6 100 m² bostäder BTA och 600 m² lokaler BTA
- Beläget vid Roslags-Näsby station



Göteborg • Rud 4:1 och Rud 760:42

- Planerat färdigställande 2019
- Egen mark, detaljplanearbete pågår
- Det senaste detaljplaneförslaget omfattar cirka 18 000 m² bostäder BTA, 2 000 m² handel och 3 000 m² garage



Irland • Letterkenny

- Planerat färdigställande 2018
- Egen mark, detaljplanearbete pågår
 - Cirka 3 300 m² BTA byggrätt
- Beläget i närheten av Letterkenny Institute of Technology



Irland • Sandyford

- Planerat färdigställande 2019
 - Egen mark
- Arbete med bygglov pågår
- Cirka 19 000 m² BTA byggrätt
- Beläget i Sandyford Dublin, cirka 15 minuter från närmaste universitet



Finansiering

EGET KAPITAL, SOLIDITET OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2017 till 731,8 MSEK (633,2) och soliditeten till 32 procent (42). Balansomslutningen uppgick till 2 294,1 MSEK (1 494,6). Likvida medel i utgången av kvartalet uppgick till 280,0 MSEK (15,2).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH RÄNTEKOSTNAD

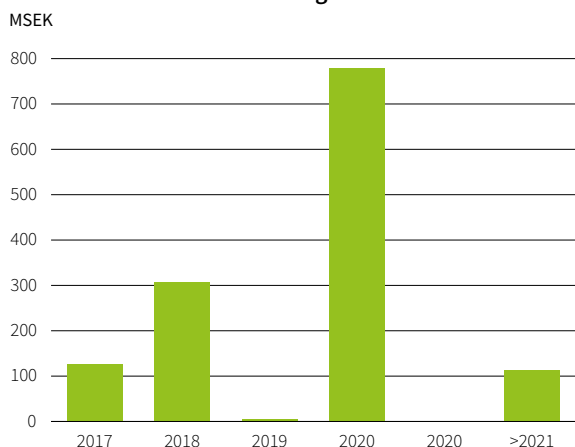
Räntebärande skulder uppgick vid utgången av kvartalet till 1 312,8 MSEK (666,9). I detta ingår tre obligationslån om totalt 879,0 MSEK (240,0). Räntekostnaderna under kvartalet uppgick till 15,9 MSEK (5,5).

KREDITBINDNING OCH BELÅNINGSGRAD

Prime Living har idag lån till kreditinstitut uppgående till cirka 454 MSEK där bindningstiden är kortare än ett år för 7 MSEK. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på koncernens räntebärande skulder uppgår till cirka 3,0 år.

Belåningsgraden på färdigställda projekt uppgick till cirka 63 procent. Koncernens belåningsgrad på färdigställda och pågående projekt uppgick till cirka 70 procent.

Förfallostruktur inklusive obligationslån



Eget kapital, balansomslutning och soliditet



FINANSIERING

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



Aktien och ägarna



Sedan den 8 juni 2015 respektive den 15 december 2014 är bolagets preferens- och stamaktier noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Bolagets

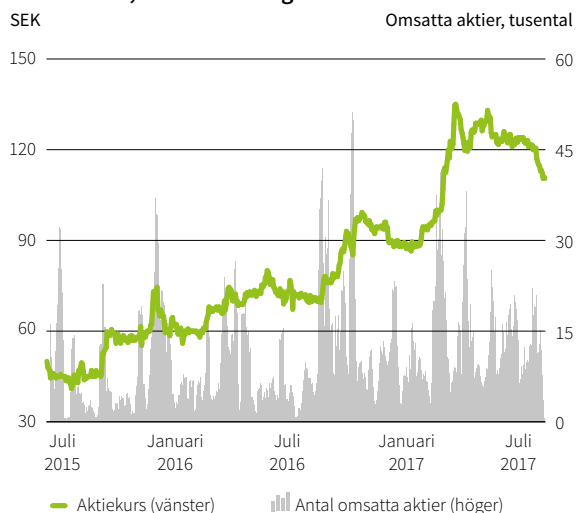
stamaktier handlas under kortnamnet PRIME och bolagets preferensaktier handlas under kortnamnet PRIME PREF B.

Prime Living, 10 största ägarna	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier	Pref B	Pref C	Innehav, %	Röster, %
Amun Holding AB ¹⁾	3 498 000		80	21,8	23,6
Avanza Pension	825 082	224 925		6,5	5,7
Scan Scaff AB	935 323		14	5,8	6,3
Burman Invest Aktiebolag	880 200	11 000	3	5,6	5,9
UMR Invest AB	738 729			4,6	5,0
Alcur	608 498			3,8	4,1
SEB Fonder inkl. Lux	580 000			3,6	3,9
Nordnet Pensionsförsäkring	488 554	60 457		3,4	3,3
JRS Asset Management AB	424 672	40 039		2,9	2,9
Humle Fonder	363 777			2,3	2,4
Fredrik Österberg	341 497			2,1	2,3
Swedbank Försäkring	240 885	6 600		1,5	1,6
Advisor Fonder	243 730			1,5	1,6
Dick Bergqvist	210 060		1	1,3	1,4
Cliens Fonder	200 813			1,3	1,3
Östersjöstiftelsen	100 000	100 000		1,2	0,7
Taaleritehtaan Rahastoyhtiö Oy	185 000			1,2	1,2
Alotir AB	172 448		1	1,1	1,2
Övriga	3 718 607	856 979	1	28,4	25,5
Summa	14 755 875	1 300 000	100	100,0	100,0

¹⁾ Jan Severa 56 procent
¹⁾ Ola Wengberg 44 procent

1 958 880
 1 539 120

Stamaktien, kursutveckling



Preferensaktien, kursutveckling



Nyckeltal

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Helår 2016
Finansiella					
Eget kapital, MSEK	731,8	633,2	731,8	633,2	694,9
Räntabilitet på eget kapital, %, rullande tolv månader	8	35	8	35	16
Soliditet, %	32	42	32	42	39
Räntetäckningsgrad, totalt koncernen, ggr	0,07	0,39	0,02	0,41	0,28
Räntetäckningsgrad, justerad, totalt koncernen, ggr	5,2	14,5	2,7	17,0	9,9
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr ¹⁾	2,0	2,4	2,1	2,3	2,2
Belåningsgrad färdigställda fastigheter, %	63	45	63	45	58
Belåningsgrad pågående projekt, %	38	44	38	44	55
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	5,1	5,7	5,1	5,7	4,4
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,7	3,1	2,7	3,1	2,7
Intjäningsförmåga, proforma 12 månader, MSEK	65,3				
Fastighets- och projektrelaterade					
Intäkter, MSEK	23,5	16,3	11,3	8,5	36,3
Driftnetto, MSEK	17,0	12,9	8,4	7,1	27,9
Värdeförändring fastighetsprojekt, MSEK	131,4	100,9	42,8	92,0	143,1
Periodens resultat efter skatt, MSEK	77,8	72,0	17,3	66,4	101,5
Överskottsgrad, %	72	79	75	83	77
Marknadsvärde, MSEK	1 894,3	1 412,3	1 894,3	1 412,3	1 534,6
Uthyrningsbar boyta, m ²	26 788	18 052	26 788	18 052	20 772
Marknadsvärde, kr/m ² färdigställda fastigheter	33 298	30 911	33 298	30 911	31 292
Driftnetto, proforma 12 månader, MSEK	52,6				
Antal lägenheter	1 096	760	1 096	760	840
Uthyrningsgrad, %	66	100	66	100	96
Aktierelaterade					
Eget kapital per stamaktie, SEK	49,6	46,6	49,6	46,6	47,1
Eget kapital per stamaktie, exkl. preferenskapital, SEK	40,8	37,0	40,8	46,6	47,1
Vinst per stamaktie, SEK	5,3	4,9	1,2	4,5	6,9
Personalrelaterade					
Antal anställda	19	12	19	12	16
Antal heltidstjänster	18,8	10,3	18,8	10,3	9,5

¹⁾ Exklusive fastigheten Träpanelen 1, 336 lägenheter, vilka färdigställdes i perioden.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Per den 30 juni 2017 har Koncernen 19 personer anställda, motsvarande 18,8 heltidstjänster, varav 6 kvinnor.

Moderbolaget

Per 2017-06-30 har Bolaget 11 anställda, motsvarande 10,8 heltidstjänster, varav 6 kvinnor.

ÖVRIGA MELLANHAVANDEN OCH NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Konsultarvode har utgått till närstående med tillsammans 452 TSEK för perioden.

JÄMFÖRELSETAL OCH TIDIGARE VERKSAMHET

Alla jämförelsetal inom parantes i rapporten avser motsvarande period föregående år, om inte annat anges.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För information om väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas även till Årsredovisningen sid 34-35. Den beskrivningen är fortsatt relevant. Prime Living bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning, vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtid kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.

Prime Living för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid 30 juni 2017 till 5,08 (5,69) procent. Av räntebärande skulder på 1 312,8 MSEK (664,5) löper 391,0 (374,7) TSEK med rörlig ränta.

Prime Living har inga ränteswappar eller liknade derivatinstrument.

Prime Livings hyresintäkter kommer uteslutande från bostadshyresgäster. Långsiktig vakansgrad är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga fastigheter är belägna i de större universitetsregionerna med god efterfrågan.

Koncernen har i nuläget en kund, Lunds Universitet, som står för cirka 23 procent (34) av intäkterna under perioden, byggnaderna i Lund är uppförda på mark med temporära bygglov.

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

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 84 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 83 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 892 MSEK.

Om First North

First North har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i akterna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen och säkersätter också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav. Prime Livings Certified Adviser är Mangold Fondkommission.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 augusti klockan 08:30 genom verkställande direktörens försorg.

För ytterligare information, vänligen kontakta Ingvor Sundbom, VD och Koncernchef, +46 (0) 707 88 66 50 ingvor.sundbom@primeliving.se



Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag, TSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Helår 2016
Hyresintäkter	23 535	16 296	11 302	8 519	36 388
Fastighetskostnader	-6 606	-3 434	-2 852	-1 421	-8 463
Driftsresultat	16 929	12 862	8 450	7 097	27 925
Övriga externa kostnader	-7 655	-5 871	-3 848	-2 904	-13 991
Personalkostnader	-6 522	-4 027	-3 790	-2 076	-9 016
Avskrivningar	-986	-206	-493	173	-792
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	131 431	100 901	42 817	91 989	143 137
Rörelseresultat	133 197	103 660	43 136	94 279	147 262
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar		-1 773		-1 773	-2 273
Finansiella intäkter		4		-43	116
Finansiella kostnader	-25 659	-7 137	-15 870	-5 544	-14 896
Resultat före skatt	107 538	94 754	27 266	86 919	130 209
Uppskjuten skatt	-29 786	-22 683	-9 954	-20 480	-28 704
Resultat efter skatt	77 752	72 071	17 312	66 439	101 505
SUMMA TOTALRESULTAT	77 752	72 071	17 312	66 439	101 505
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderföretagets aktieägare	77 752	72 071	17 312	66 439	101 505
SUMMA PERIODENS RESULTAT	77 752	72 071	17 312	66 439	101 505

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10 476	11 428	11 047
Förvaltningsfastigheter	1 894 319	1 412 317	1 534 645
Rörelsefastigheter			
Materiella anläggningstillgångar	6 619	2 520	7 006
Finansiella anläggningstillgångar	4 508		4 508
Summa anläggningstillgångar	1 915 922	1 426 265	1 557 206
Omsättningstillgångar	98 114	53 008	80 958
Likvida medel	280 057	15 283	125 843
Summa omsättningstillgångar	378 171	68 291	206 801
SUMMA TILLGÅNGAR	2 294 093	1 494 556	1 764 007
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	803	744	803
Övrigt tillskjutet kapital	313 299	281 658	313 299
Balanserat resultat inklusive årets resultat	417 708	350 806	380 851
Eget kapital	731 810	633 209	694 952
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	175 637	424 440	180 966
Obligationslån	878 940	240 000	387 920
Övriga skulder		18 500	18 500
Uppskjutna skatteskulder	146 078	106 333	116 287
Summa långfristiga skulder	1 200 655	789 273	703 672
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	258 203	2 412	296 044
Övriga kortfristiga skulder	103 425	69 661	69 338
Summa kortfristiga skulder	361 628	72 074	365 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 294 093	1 494 556	1 764 007
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	754 060	551 962	672 678
Eventualförpliktelser	888 320	576 152	945 221

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital per 2016-01-01	744	282 923	295 970	579 637
Omräkning av ingående balans			-5 575	-5 575
Justerad IB	7 446	282 923	290 395	574 062
Årets resultat			101 505	101 505
Summa totalresultat			101 505	101 505
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	59	31 641		31 700
Emissionskostnader		-1 265		-1 265
Utdelning			-11 050	-11 050
Summa transaktioner med aktieägare	59	30 376	-11 050	19 385
Utgående eget kapital per 2016-12-31	803	313 299	380 851	694 952
Ingående eget kapital per 2017-01-01	803	313 299	380 851	694 952
Årets resultat			77 752	77 752
Summa totalresultat			77 752	77 752
Transaktioner med aktieägare:				
Emission teckningsoptioner			656	656
Utdelning aktier pref B			-11 050	-11 050
Utdelning aktier pref C			-30 500	-30 500
Summa transaktioner med aktieägare			-40 894	-40 894
Utgående eget kapital per 2017-06-30	803	313 299	417 708	731 810

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Helår 2016
Resultat efter finansiella poster	107 543	94 754	27 266	86 919	130 209
Avskrivningar och nedskrivningar	986	5 206	493	4 828	5 792
Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-131 431	-100 901	-42 817	-91 990	-143 137
Summa	-22 902	-941	-15 058	-243	-7 136
Betald inkomstskatt		-27	828	84	828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22 902	-968	-15 058	-159	-6 308
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-17 117	-2 731	-2 831	-3 987	-26 749
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	28 562	-11 889	-7 775	11 429	-6 935
Summa förändring i rörelsekapitalet	11 445	-14 620	-10 605	7 442	-33 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 457	-15 588	-24 836	7 283	-39 992
Förvärv av dotterföretag/tillgångsförvärv, inkl förvärvade likvida medel		-11 428		-11 428	-11 047
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-218 312	-156 002	-156 987	-104 996	-241 166
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-10 000	300	-10 000		300
Minskning (+) / ökning (-) av uppskjuten skattefordran					-4 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228 312	-167 130	-166 987	-116 424	-256 421
Nyemission, efter emissionskostnader	656	-1 265	656	-613	30 435
Upptagna lån	429 351	128 395	413 251	97 684	466 472
Amortering lån					-140 000
Utbetald utdelning	-36 025	-5 525	-33 256	-5 525	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	393 982	121 605	380 651	91 546	345 857
Periodens kassaflöde	154 213	-61 113	187 173	-17 595	49 444
Likvida medel vid periodens början	125 843	76 397	92 883	32 879	76 399
Likvida medel vid periodens slut	280 056	15 284	280 056	15 824	125 843

Segmentsrapportering

Januari-juni 2017	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	651	11 147	8 525	3 212		23 535
Fastighetskostnader	-356	-3 628	-1 957	-665		-6 606
Driftsresultat	295	7 519	6 568	2 547		16 929
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	710 528	623 000	355 478	94 000	111 380	1 894 386

Januari-juni 2016	Stockholm	Öresund	Göteborg	Övriga	Irland/UK	Koncernen
Hysesintäkter, endast externa intäkter	850	10 973	1 004	3 469		16 296
Fastighetskostnader	-207	-2 366	-233	-628		-3 434
Driftsresultat	643	8 607	771	2 841		12 862
Förvaltningsfastigheter bokfört värde	501 566	415 450	404 300	91 000		1 412 316

Skillnaden mellan driftsresultat 16,9 (12,9) MSEK och resultat före skatt 107,5 (94,8) MSEK består av övriga externa kostnader och personalkostnader 14,2 (9,9) MSEK, avskrivning 1,0 (0,2) MSEK, finansnetto -25,7 (-8,9) MSEK och värdeförändring 131,4 (100,9) MSEK.

Prime Livings verksamhet fokuseras på etablering och drift av studentbostäder. Några väsentliga skillnader i fråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt för

uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen ovan utgår från den interna rapporteringen till styrelsen. Prime Living har tecknat ett hyresavtal med Lunds Universitet som i sin tur tecknar avtal med studenterna, vilket gör att Lunds Universitet som enskild kund i dag står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar, TSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Helår 2016
Rörelsens intäkter mm					
Övriga rörelseintäkter					2
					2
Rörelsens kostnader					
Övriga rörelseintäkter	-7 672	-5 412	-4 039	-2 340	-11 844
Personalkostnader	-6 178	-4 027	-3 445	-2 076	-7 801
Avskrivningar	-593	-22	-297	-11	-425
Rörelseresultat	-14 444	-9 460	-7 780	-4 427	-20 068
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav		-8 000		-8 000	-8 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10 894	9 059	5 409	4 573	21 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 565	-12 034	-13 751	-8 445	-24 722
Resultat efter finansiella poster	-26 114	-20 436	-16 123	-16 299	-31 939
Bokslutsdispositioner					6 959
Skatt på årets resultat					
PERIODENS RESULTAT	-26 114	-20 436	-16 123	-16 299	-24 980

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	10 476	11 428	11 047
Materiella anläggningstillgångar	111	154	132
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Finansiella anläggningstillgångar	388 816	238 282	384 327
Kortfristiga fordringar	582 966	359 208	420 659
Kassa och bank	235 486	4 085	83 938
SUMMA TILLGÅNGAR	1 217 866	613 168	900 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	292 728	332 581	359 737
Långfristiga skulder	878 940	258 500	406 420
Kortfristiga skulder	46 197	22 086	133 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 217 866	613 168	900 114
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	460 000	140 000	460 000
Borgensförbindelser	421 950	435 739	477 401

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TSEK	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Helår 2016
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	-26 114	-20 436	-16 123	-16 299	-31 939
Avskrivningar och nedskrivningar	593	5 022	296	5 011	5 425
Realisationsresultat från finansiella anläggningstillg.					
	-25 521	-15 414	-15 827	-11 100	-26 514
Kapitaliserad ränta		-9 034		-4 562	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25 521	-24 448	-15 827	-15 850	-26 514
Minskning(+)/ökning() av rörelsefordringar	-162 044	19 651	-145 244	8 319	-41 801
Minskning()/ökning(+) av rörelseskulder	6 453	-88 355	2 466	-73 798	-64 000
Summa förändring i rörelsekapitalet	-155 591	-68 704	-142 778	-65 479	-105 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-181 112	-93 152	-158 605	-81 329	-132 315
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag		-100		-100	-100
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-4 490	-11 428	-4 490	-11 428	-11 428
Förvärv av Finansiella anläggningstillgångar			2 995	-300	-155 076
Försäljning av Finansiella anläggningstillgångar		300		300	300
Förvärv av materiella anläggningstillgångar					
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 490	-11 228	-1 495	-11 528	-166 304
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	372 520	100 000	372 520	100 000	487 920
Amortering lån		-1 265		-1 265	-140 000
Emissionskostnad			2 013	652	
Nyemission, efter emissionskostnader	655		655		30 433
Utbetald utdelning	-36 025	-5 525	-33 256	-5 525	-11 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	337 150	93 210	341 932	93 862	367 303
Årets kassaflöde	151 548	-11 170	181 832	1 005	68 684
Likvida medel vid årets början	83 938	15 254	53 654	3 079	15 254
Likvida medel vid årets slut	235 486	4 084	235 486	4 084	83 938

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 fastighets-skatt 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

ANTAL LÄGENHETER

Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens slut.

BELÅNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER, %

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

BELÅNINGSGRAD PÅGÅENDE PROJEKT, %

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

DRIFTNETTO

Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE

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

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE, EXKL PREFERENSKAPITAL

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

FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %

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

FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

INTÄKTER

Summa hyresintäkter.

JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDE, KR/M² FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER

Marknadsvärde färdigställda fastigheter vid periodens slut dividerat med uthyrningsbar boyta m².

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL, RULLANDE TOLV MÅNADERS/AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader för färdigställda lägenheter vid periodens utgång, exklusive fastigheten Träpanelen 1, 336 lägenheter, vilka färdigställs i perioden.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

UTHYRNINGSBAR YTA/UTHYRNINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

VINST PER STAMAKTIE

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

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETSPROJEKT

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

ÖVERSKOTTSGRAD

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

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna 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.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm 23 augusti 2017

Michael Persson
ledamot

Jan Severa
ordförande

Ola Wengberg
ledamot

Harald Bengtsson
ledamot

Håkan Nyberg
ledamot

Ingvor Sundbom
verkställande direktör

Kalendarium

2017-11-15 Delårsrapport januari – september
2018-02-22 Bokslutskommuniké 2017

Utbetalningsdagar för preferensaktier 2017/2018

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

Avstämningsdag för utdelning	Belopp
2017-10-10	2,12 kr
2018-01-10	2,13 kr
2018-04-10	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

