

Årsredovisning för
Prime Living AB
556715-7929
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Prime Living AB, 556715-7929 får härmed avge årsredovisning för 2012, bolagets sjätte räkenskapsår. Bolaget bedriver sedan 2009-02-09 sin nuvarande verksamhet.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av utveckling av boende med särskild inriktning på studentbostäder, ungdomsbostäder samt seniorboende.

Prime Living har förvärvat dotterbolag med 30 000 kvm mark avseende fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 i Bromsten i Spånga kommun, vilka lämpar sig väl för utveckling av studentbostäder. Marken ligger nära Spånga centrum som är en knutpunkt för pendlare till Stockholm. Området angränsar även till villabebyggelse där marken fungerar som en kil till nästa stadsdel och där denna tidigare barriär av industriområde istället kan integreras och bli en del av stadsutvecklingen som planeras för området. Bostäderna kommer upplåtas som traditionella studentbostäder, ca 1 200 lägenheter om ca 37 000 kvm BTA.

En intern värdering utförd av styrelsen och företagsledningen av bolagets andelar i koncernföretag har skett per 2012-12-31. Utfallet av värderingen gör att styrelsen bedömer att det långsiktiga värdet enligt ÅRL 4 kap 5§ av redovisade andelar i koncernföretag är högre än det bokförda värdet i bokslutet per 2012-12-31.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I samarbete med Stockholms stad har detaljplanearbetet avseende marken i Spånga startats under 2010 och detaljplanen beräknas vara klar under senare delen av 2013.

Bolaget äger via dotterbolaget Prime Living Karlstad AB, fastigheten Karlstad Kornetten 2 där det under 2011-12 uppförts 60 stycken studentlägenheter och ytterligare 80 lägenheter skall uppföras under 2013-14.

Under 2012-13 har dotterbolaget Prime Living Lund AB uppfört 200 stycken studentlägenheter på en tomt bredvid Ideon på campus i Lund. Tomten arrenderas i 10 år från Akademiska Hus. Lägenheterna hyrs av Lunds Universitet enligt ett 10-årigt blockhyresavtal.

Bolaget har under 2013 förvärvat och sålt dotterbolaget Nedra Runby Studentlägenheter AB. Nedra Runby Studentlägenheter AB har tecknat ett arrendeavtal avseende mark vid Väsby station med Upplands Väsby kommun. På marken skall det under 2013 uppföras 54 studentlägenheter.

2013-06-11 beslutade bolagets aktieägare om en nyemission av fyratusen (4000) stycken nya aktier. Nyemissionen vände sig till förutvarande aktieägare. Nyemissionen innebar en ökning av bolagets aktiekapital med fyrahundratusen (400 000) kronor. Bolagets aktieägare beslutade samtidigt att omvandla bolaget till ett publikt bolag med firman Prime Living AB (publ).

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Rörelseresultat	-4 698 214	-4 085 442	-3 112 821
Resultat efter finansiella poster	-7 033 261	-4 338 108	-3 559 558
Balansomslutning	55 320 363	49 284 659	42 169 190
Soliditet, %	0,3	7,7	0,3

Dispositioner beträffande årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	6 997 517
årets resultat	-6 919 645
Totalt	<hr/> 77 872
disponeras så att	
balanseras i ny räkning	<hr/> 77 872
Summa	<hr/> 77 872

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter	1	300 000	200 000
		<u>300 000</u>	<u>200 000</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 227 266	-4 285 442
Personalkostnader	2	-1 770 948	-
Rörelseresultat		<u>-4 698 214</u>	<u>-4 085 442</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 335 047	-252 666
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 033 261</u>	<u>-4 338 108</u>
Resultat före skatt		<u>-7 033 261</u>	<u>-4 338 108</u>
Skatt på årets resultat	4	113 616	-685 115
Årets resultat		<u>-6 919 645</u>	<u>-5 023 223</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	30 650 000	30 650 000
Andra långfristiga fordringar	6	10 755 178	9 600 000
		<u>41 405 178</u>	<u>40 250 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 405 178</u>	<u>40 250 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		11 372 828	5 575 759
Fordringar hos intresseföretag		1 978 324	955 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		564 033	589 033
		<u>13 915 185</u>	<u>7 120 147</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	1 914 512
Summa omsättningstillgångar		<u>13 915 185</u>	<u>9 034 659</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 320 363</u>	<u>49 284 659</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		111 901	100 000
Nyemission under registrering		-	8 701
		<u>111 901</u>	<u>108 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 997 517	8 705 555
Årets resultat		-6 919 645	-5 023 223
		<u>77 872</u>	<u>3 682 332</u>
Summa eget kapital		<u>189 773</u>	<u>3 791 033</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga långfristiga skulder		39 500 000	35 500 000
		<u>39 500 000</u>	<u>35 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 266 395	1 537 961
Skulder till koncernföretag		1 175 472	710 631
Skulder till intresseföretag		4 433 375	1 797 203
Övriga kortfristiga skulder		6 660 021	5 827 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 095 327	120 000
		<u>15 630 590</u>	<u>9 993 626</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 320 363</u>	<u>49 284 659</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2-reglerna). Där inte specifik anpassningsrådgivning finns har bolaget sökt vägledning i Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernuppgifter

Företaget ägs till 44,7% av Skandinavisk Fastighetsfond Holding AB, org nr 556724-5609 med säte i Stockholm, till 45,7% av Comodo Finans AB, org nr 556225-3236 med säte i Stockholm, till 8,6% av SIG Utveckling 2 AB, org nr 556869-5950, med säte i Malmö och till 1% Amun Capital AB, org nr 556713-4258, med säte i Stockholm.

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Uthyrning av mark	300 000	200 000
Summa	300 000	200 000

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	2	-
Kvinnor	1	-
Totalt	3	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelse och VD	720 000	-
Övriga anställda	647 433	-
Summa	1 367 433	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	402 770	-

Av företagets pensionskostnader avser 0 kr (fg år 0 kr) gruppen företagets ledning

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, övriga	2 335 047	252 666
Summa	2 335 047	252 666

Not 4 Skatt på årets resultat

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Periodens skattekostnad	-	685 115
Periodens skatteintäkt	113 616	-
Total redovisad skatteintäkt/-kostnad	113 616	685 115

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 650 000	30 600 000
-Inköp	-	50 000
Redovisat värde vid årets slut	30 650 000	30 650 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Comodo Real Estate AB, Org nr 556119-7095, Stockholm	1 250	100	30 500 000
Prime Living Karlstad AB, Org nr 556789-5585	10 000	100	100 000
Prime Living Lund AB, Org nr 556833-0046	50 000	100	50 000
			30 650 000

Not 6 Övriga fordringar

Beloppet avser erlagd handpenning enligt aktieöverlåtelseavtal gällande förvärv av aktier i Gelba Spånga AB. Bolaget äger fastigheten Stockholm Ferdinand 14. Tillträde kommer ske under 2013.

Not 7 Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	108 701	8 705 555	-5 023 223
Nyemission	3 200		
Disposition enl årsstämmobeslut		-5 023 223	5 023 223
Erhållet koncernbidrag,		432 000	
Skatteeffekt på koncernbidrag		-113 616	
Överkursfond		2 996 801	
Årets resultat			-6 919 645
Vid årets slut	111 901	6 997 517	-6 919 645

Not 8 Långfristiga skulder

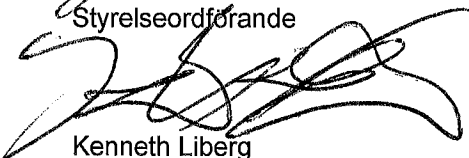
	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	9 000 000	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	30 500 000	35 500 000
	39 500 000	35 500 000

Underskrifter

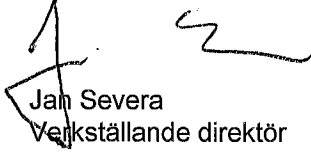
Stockholm 2013- 06-28



Jan-Erik Karström
Styrelseordförande



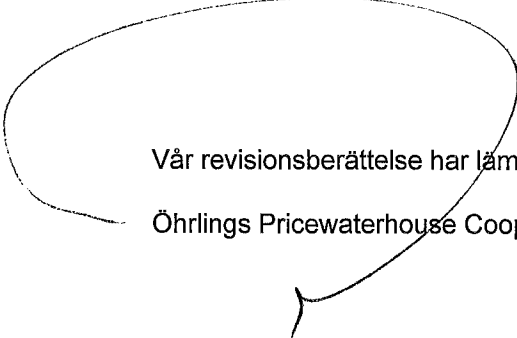
Kenneth Liberg



Jan Severa
Verkställande direktör



Ola Wengberg



Vår revisionsberättelse har lämnats den *28/6 2013*

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Prime Living AB, org.nr 556715-7929

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Prime Living AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Prime Living AB:s finansiella ställning per den 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Prime Living AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor