

Årsredovisning för
Prime Living AB
556715-7929
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Prime Living AB, 556715-7929 får härmed avge årsredovisning för 2013, bolagets sjunde räkenskapsår. Bolaget bedriver sedan 2009-02-09 sin nuvarande verksamhet.

Allmänt om verksamheten

Prime Living utvecklar hyresbostäder med inriktning mot studenter, primärt i den svenska marknaden.

Prime Living bedriver sin verksamhet företrädesvis via koncernens dotterbolag.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger via dotterbolaget Prime Living Karlstad AB, fastigheten Karlstad Kornetten 2 där det under året färdigställts 60 studentlägenheter, samtliga fullt uthyrda.

Dotterbolaget Prime Living Lund AB har under året 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 har det under året uppförts 54 studentlägenheter.

Bolaget har via dotterbolaget TP6 Oxie AB förvärvat fastigheten Malmö Träpanelen 6. 14 november 2013 beviljades bygglösa för 84 studentlägenheter, 8 st 2:or och 76 st 1:or.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 14 november 2013 samrådsredovisningen avseende Kv Ferdinand 8, 10 och 14 och gav Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att gå på utställning för att därefter anta detaljplanen.

En extern värdering av bolagets andelar i koncernföretag har skett per 2013-12-31. 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 2013-12-31.

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).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under februari månad 2014 anlände 88 st moduler och monterades på fastigheten Malmö Träpanelen 6 i Oxie, Malmö. Lägenheterna beräknas bli inflyttningsklara under andra kvartalet 2014 och beräknas vara fullt uthyrda inför höstterminsstarten 2014.

VD har ordet

Produktionen av studentbostäder i Sverige har inte ökat nämnvärt under 2013. Behovet har dock ökat markant eftersom det har blivit fler studenter och trenden är tydlig att kravet för att ungdomar skall få sysselsättning är en högskole- och universitetsutbildning. Det pågår ett stort arbete från politiker och beslutsfattare att förändra byggprocesser och att underlätta för utvecklare att snabbare ta fram studentbostäder. Detta innebär att under de närmsta åren kommer det att finnas många nya projekt att utveckla. Konceptet med stålmoduler producerade i Asien har fallit väl ut och vi kommer under 2014 att ta flera nya initiativ för nya projekt. Den tidigare fastlagda målsättningen att producera 1000 moduler per år från år 2015 kvarstår.

Resultatet för 2013 belastas av ränte- och utvecklingskostnader för projektet i Spånga. Detaljplanearbete är nu i sitt slutskede och rivning pågår av den befintliga byggnaden. Beräknad byggstart är 2014/2015 beroende på hur fort myndigheter behandlar detaljplan och bygglov. Resultat för 2014 bedöms ha goda förutsättningar att bli positivt.

Koncernstruktur

Prime Living har under året förvärvat bolagen Prime Living Oxie AB, TP1 Oxie AB och TPL 1 Oxie AB. Bolaget tillträdde i september 2013 aktierna i Prime Living Spånga AB (tidigare Gelba Spånga AB).

Förvaltningsenheter

Lund - Prime Living Lund AB

Prime Living Lund AB:s samtliga 200 lägenheter är uthyrda till Lunds Universitet vilket generar ett positivt resultat och kassaflöde.

Karlstad - Prime Living Karlstad AB

Samtliga Prime Living Karlstad AB:s 60 lägenheter är uthyrda till studenter vilket generar ett positivt resultat och kassaflöde.

Bostadsprojekt

Malmö/Oxie - TP6 Oxie AB

TP6 Oxie AB skall uppföra 84 studentlägenheter. Bygglov beviljades 14 november 2013. Markarbeten har startat under 2013 och lägenheterna kommer att uppföras under första halvåret 2014 med inflyttning innan höstterminsstarten 2014.

Stockholm/Spånga - Prime Living Spånga AB och Comodo Real Estate AB

Detaljplanearbetet för Ferdinand 8, 10 och 14 fortgår och Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 november att godkänna redovisningen av plansamrådet och att planförslaget skall ställas ut. Detta beräknas ske under andra kvartalet 2014 och därefter kan slutligt antagande ske.

Rivning, sanering och iordningsställande av markförhållanden för den planerade byggnationen har under slutet av 2013 startats.

Finansiering

Prime Living genomförde under 2013 en obligationsemission om 140 MSEK. Obligationen listades på Nasdaq OMX First North Bond Market och blev därmed den första listade svenska börs-handlade-obligationen på denna lista. Emissionen av obligationen blev övertecknad och stängdes i förtid.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	433 141	300 000	200 000
Rörelseresultat	3 880 764	-4 698 214	-4 085 442
Resultat efter finansiella poster	-4 499 557	-7 033 261	-4 338 108
Balansomslutning	256 546 497	55 320 363	49 284 659
Soliditet, %	0,3	0,3	7,7

Dispositioner beträffande årets resultat

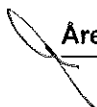
	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	3 782 091
årets resultat	<u>-3 454 777</u>
Totalt	327 314
disponeras så att	
balanseras i ny räkning	<u>327 314</u>
Summa	327 314

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>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Övriga rörelseintäkter	1	433 141	300 000
		<u>433 141</u>	<u>300 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 806 978	-3 227 266
Personalkostnader	2	-1 522 203	-1 770 948
Rörelseresultat		<u>-3 896 040</u>	<u>-4 698 214</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	2 497 150	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 063 527	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 164 194	-2 335 047
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 499 557</u>	<u>-7 033 261</u>
Resultat före skatt		<u>-4 499 557</u>	<u>-7 033 261</u>
Skatt på årets resultat	6	1 044 780	113 616
Årets resultat		<u>-3 454 777</u>	<u>-6 919 645</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	62 513 452	30 650 000
Fordringar hos koncernföretag	8	143 025 846	-
Andra långfristiga fordringar		-	10 755 178
		<u>205 539 298</u>	<u>41 405 178</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>205 539 298</u>	<u>41 405 178</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		33 117 739	11 372 828
Fordringar hos intresseföretag		2 349 462	1 978 324
Övriga fordringar		1 268 530	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		269 764	564 033
		<u>37 005 495</u>	<u>13 915 185</u>
Kassa och bank		<u>14 001 704</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>51 007 199</u>	<u>13 915 185</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>256 546 497</u>	<u>55 320 363</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (511900 aktier)		511 901	111 901
		<u>511 901</u>	<u>111 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 782 091	6 997 517
Årets resultat		-3 454 777	-6 919 645
		<u>327 314</u>	<u>77 872</u>
Summa eget kapital		<u>839 215</u>	<u>189 773</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Obligationslån		140 000 000	-
Övriga långfristiga skulder		39 500 000	39 500 000
		<u>179 500 000</u>	<u>39 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		464 688	2 266 395
Skulder till koncernföretag		68 603 796	1 132 020
Skulder till intresseföretag		608 446	4 433 375
Övriga kortfristiga skulder		1 010 670	6 703 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 519 682	1 095 327
		<u>76 207 282</u>	<u>15 630 590</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>256 546 497</u>	<u>55 320 363</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Pantsättning fordran koncernbolag	140 000 000	-
Summa	140 000 000	-

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	130 400 000	30 760 000
Summa	130 400 000	30 760 000

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 aktiebolag (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.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till det bokförda värdet om det kan antas att värdenedgången är bestående.

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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Uthyrning av mark	400 000	300 000
Övrigt	33 141	
Summa	433 141	300 000

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	2	2
Kvinnor	-	1
Totalt	2	3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelse och VD	720 000	720 000
Övriga anställda	440 714	647 433
Summa	1 160 714	1 367 433
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	361 397	402 770

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

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	2 497 150	-
Summa	2 497 150	-

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 025 846	-
Ränteintäkter, övriga	37 681	-
Summa	3 063 527	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, övriga	6 179 470	2 335 047
Summa	6 179 470	2 335 047

Not 6 Skatt på årets resultat

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Periodens skatteintäkt	1 044 780	113 616
Total redovisad skatteintäkt	1 044 780	113 616

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 650 000	30 650 000
-Inköp	16 678 274	-
-Lämnde aktieägartillskott	4 430 000	-
-Omklassificeringar	10 755 178	-
Redovisat värde vid årets slut	62 513 452	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.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
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	4 480 000
Prime Living Spånga AB Org nr 556411-2695	4 000	100	27 383 452
Prime Living Oxie AB Org nr 556920-0933	50 000	100	50 000
			62 513 452

Not 8 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande fordringar	143 025 846	-
Redovisat värde vid årets slut	143 025 846	-

Not 9 Eget kapital

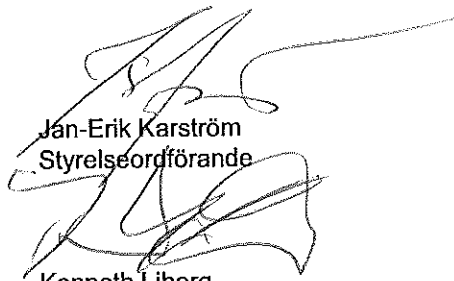
	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	111 901	6 997 516	-6 919 645
Nyemission	400 000		
Disposition enl årsstämmbeslut		-6 919 645	6 919 645
Erhållna koncernbidrag,		4 749 000	
Skatteeffekt på koncernbidrag		-1 044 780	
Årets resultat			-3 454 777
Vid årets slut	511 901	3 782 091	-3 454 777

Not 10 Långfristiga skulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	149 000 000	9 000 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	30 500 000	30 500 000
	179 500 000	39 500 000

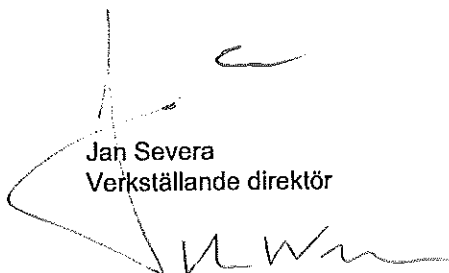
Underskrifter

Stockholm 2014-04-25



Jan-Erik Karström
Styrelseordförande

Kenneth Liberg



Jan Severa
Verkställande direktör

Ola Wengberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5 maj 2014

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 2013.

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 31 december 2013 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 2013.

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 ersättningsskyldig 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 5 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor