

Delårsrapport

2018-01-01 – 2018-03-31



Delårsresultat

	jan-mar 2018	jan-mar 2017
Hyresintäkter	377 TSEK	0 TSEK
Driftsresultat	377 TSEK	0 TSEK
Värdetförändring på fastigheter	-24 969 TSEK	0 TSEK
Rörelseresultat	25 153 TSEK	-49 TSEK
Periodens resultat före skatt	22 552 TSEK	- 2 421 TSEK
Periodens resultat efter skatt	17 059 TSEK	-2 421 TSEK

Delårsrapport

Kort om bolaget

Prime Living Campus Stockholm AB (pub) ("PLCS") är ett dotterbolag till Prime living AB (publ).

Prime Living utvecklar studentbostäder med strategin att äga och förvalta långsiktigt. Idag förvaltar Prime Living 1 178 lägenheter på fem orter och har ytterligare cirka 3 000 lägenheter i pågående och planerad produktion under de kommande fyra åren i Stockholmsområdet, Göteborg, samt på Irland.

PLCS äger fastigheterna Stockholm Ferdinand 8, 10 och 14 där totalt drygt 1100 studentlägenheter är klara eller under produktion. Idag är 82 lägenheter inflyttade och 209 med inflyttning till terminsstart.

Händelser under och efter perioden

Företaget emitterade ett Obligationslånet om 100 MSEK, som löper på två år den 21 mars 2018. Lånet löper med en fast ränta om 9,0 procent till och med september 2019 och därefter med en ränta om 10,5 procent till förfallodagen i mars 2020. Det noterades för handel den 14 maj 2018.

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under perioden till 377 TSEK (0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter på fastigheten Ferdinand 8 i Spånga, Stockholm.

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader uppgick till 193 TSEK (49) en ökning med 144 TSEK.

Övriga poster i rörelseresultatet

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 24 969 TSEK (0) och hänförs i huvudsak till successiv vinstavräkning för pågående projekt.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 25 153 TSEK (-49). Ökningen är i sin helhet hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 2 602 TSEK (2 371). De högre finansiella kostnaderna beror delvis på ökade räntekostnader för upptagandet av obligationslån under mars 2018.

Skatt

Redovisad skatt om 5 493 TSEK (0) avser i sin helhet uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 17 059 TSEK (-2 421).

Kassaflöde och projektinvesteringar

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 92 772 TSEK (35 266) Projektinvesteringar uppgick till 10 856 TSEK (57 373) TSEK.

Moderbolagets omsättning och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -3 TSEK (0). Periodens resultat uppgick till -3 TSEK (0).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 8 149 TSEK (21 601) TSEK.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner har skett med närstående under perioden, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag.

Organisation och medarbetare

Koncernen har ingen anställd personal.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

PLCS:s verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat i varierande grad. Koncernen är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i Obligationsprospektet som kan laddas ner på bolagets hemsida (www.primeliving.se).

Ägarfördelning

Samtliga aktier ägs av Prime Living AB (publ) 556715-7929

Nyckeltal

	jan-mar 2018	jan-mar 2017	Helår 2017	Helår 2016
Rörelseresultat, TSEK	25 153	-49	70 484	181 291
Resultat efter skatt, TSEK	17 059	-2 421	44 856	140 045
Balansomslutning, TSEK	980 249	553 988	761 138	499 587
Kassa och bank, TSEK	92 462	4 796	9 116	9 903
Eget kapital, TSEK	201 437	137 100	184 378	139 521
Räntebärande skulder, TSEK	320 250	212 000	315 500	195 000
Soliditet, %	20.5%	24.7%	24.2%	27.9%

Redovisningsprinciper

Prime Living Campus Stockholm 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.

IFRS 15 Intäktsredovisning – Standarden innebär en mer omfattande analys av vilka åtaganden som innefattas i intäktstransaktionen och om möjligt särredovisa separata åtaganden. Prime Living Campus intäkter avser hyresintäkter och förändringen bedöms inte få någon materiell påverkan på Prime Living Campus finansiella rapportering. Redovisningen av projektutvecklingen av fastigheterna kan fortsatt ske med successiv vinstavräkning då kontrakten som ingås är prissatta som, och bedöms utgöra, ett prestationsåtagande.

IFRS 9 Finansiella instrument ska tillämpas från 1 januari 2018. Standarden innehåller bl a principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och nedskrivningar av kreditförluster. Övergången bedöms inte få någon väsentlig påverkan på Prime Living Campus finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och innebär för leasetagare att alla leasingavtal som är längre än 12 månader skall redovisas i Rapport över finansiell ställning.

Revisorsgranskning och regelverk

Denna delårsrapport har inte granskats av revisorer. Rapporten är sådan information som bolaget ska offentliggöra i enlighet med EU:s marknadsmissbruksdirektiv MAR. Informationen lämnades för offentliggörande den 19 juni kl. 08:30.

För ytterligare information, vänligen kontakta Ola Wengberg, VD, +46 (0)730 910 787, ola.wengberg@primeliving.se

Koncernens rapport över totalresultat

Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Hysesintäkter	377		
Fastighetskostnader			
Driftsresultat	377		
Övriga externa kostnader	-193	-49	-884
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	24 969		71 369
Rörelseresultat	25 153	-49	70 484
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar			
Finansiella intäkter			3
Finansiella kostnader	-2 602	-2 371	-9 930
Resultat före skatt	22 552	-2 421	60 557
Uppskjuten skatt	-5 493		-15 701
Resultat efter skatt	17 059	-2 421	44 855
Summa totalresultat	17 059	-2 421	44 856
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	17 059	-2 421	44 856
Minoritetsintresse			
Summa årets resultat	17 059	-2 421	44 856

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	18-03-31	17-03-31	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	787 080	543 112	751 255
Finansiella anläggningstillgångar	100 403	0	0
Summa anläggningstillgångar	887 483	543 112	751 256
Omsättningstillgångar	304	6 080	766
Likvida medel	92 462	4 796	9 116
Summa omsättningstillgångar	92 766	10 876	9 882
SUMMA TILLGÅNGAR	980 249	553 988	761 138
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	50	50	50
Balanserat resultat inklusive årets resultat	201 387	137 050	184 328
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	201 437	137 100	184 378
Summa eget kapital	201 437	137 100	184 378
Obligationslån	97 083		
Övriga skulder	144 800	47 576	51 307
Uppskjutna skatteskulder	61 272	40 077	55 779
Summa långfristiga skulder	303 155	87 653	107 086
Kortfristiga räntebärande skulder	320 250	212 000	315 500
Övriga kortfristiga skulder	155 407	117 235	154 174
Summa kortfristiga skulder	475 657	329 235	469 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	980 249	553 988	761 138
POSTER INOM LINJEN	18-03-31	17-03-31	17-12-31
Ställda säkerheter	330 250	330 250	330 250
Eventualförpliktelser	320 771	245 000	195 000

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital per 2017-01-01	50		139 472	139 522
Årets resultat			44 856	44 856
Summa totalresultat			44 856	44 856
Utgående eget kapital per 2017-12-31	50		184 328	184 378
Ingående eget kapital per 2018-01-01	50		184 328	184 378
Årets resultat			17 059	17 059
Summa totalresultat			17 059	17 059
Utgående eget kapital per 2018-03-31	50		201 387	201 437

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2018	2017	2017
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Resultat efter finansiella poster	22 551	-2 421	60 557
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-24 969		-71 369
	-2 418	-2 421	-10 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 418	-2 421	-10 812
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	462	-2 135	3 181
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	94 728	39 822	80 492
Summa förändring i rörelsekapitalet	95 190	37 687	83 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 772	35 266	72 861
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 856	-57 373	-194 148
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-100 403		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 259	-57 373	-194 148
Upptagna lån	101 833	17 000	120 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	101 833	17 000	120 500
PERIODENS KASSAFLÖDE	83 346	-5 107	-787
Likvida medel vid periodens början	9 116	9 903	9 903
Likvida medel vid periodens slut	92 462	4 796	9 116

Moderbolagets rapport över totalresultat

Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3		
Personalkostnader			
Avskrivningar			
Rörelseresultat	-3		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	403	0	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-403		
Resultat efter finansiella poster	-3	0	
Bokslutsdispositioner			
Skatt på årets resultat			
PERIODENS RESULTAT	-3	0	

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	18-03-31	17-03-31	17-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	253 850	133 985	148 650
Kortfristiga fordringar	0	0	
Kassa och bank	72	39	40
SUMMA TILLGÅNGAR	253 922	134 025	148 691
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	48	51	51
Långfristiga skulder	97 083		
Kortfristiga skulder	156 791	133 974	148 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	253 922	134 025	148 691
POSTER INOM LINJEN	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	320 771	195 000	315 471

Moderbolagets förändring av eget kapital (TSEK)

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2017	50		1	51
Periodens resultat				
Utgående eget kapital per 31 december 2017	50		1	51
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	50		1	51
Periodens resultat			-3	-3
Utgående eget kapital per 31 mars 2018	50		-2	48

Moderbolagets kassaflöde

(TSEK)	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-3		
	-3		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar			
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	8 152		21 601
Summa förändring i rörelsekapitalet	8 152		21 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 149		21 601
Investeringsverksamheten			
Nettoutlåning till dotterbolag	-105 200		-21 601
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 200		-21 601
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	97 083		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	97 083		
Årets kassaflöde	32		
Likvida medel vid årets början	40	40	40
Likvida medel vid årets slut	72	40	40

Definitioner

Förvaltningsfastigheter

Av Prime Living Campus Stockholm ägda fastigheter och byggrätter.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansslutningen vid periodens utgång.

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 18 juni 2018

Prime Living Campus Stockholm AB (publ)

(org.nr. 556715-7929)

Prime Living Campus Stockholm AB (publ)

Jan Severa

Ordförande

Ola Wengberg

Styrelseledamot / VD

Jan-Erik Karström

Styrelseledamot

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

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Ola Wengberg, VD, +46 730 910 787

ola.wengberg@primeliving.se

Om Prime Living Campus Stockholm AB (publ)

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

Kalendarium

2018-08-29 Delårsrapport Q2, 2018-01 -- 06

2018-11-28 Delårsrapport Q3, 2018-01 -- 09

Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Ulf Hartell Borgstrand