

## Delårsrapport

### 2018-01-01 – 2018-06-30



#### Delårsresultat

	jan-jun 2018	jan-jun 2017
Hyresintäkter	1 560 TSEK	0 TSEK
Driftsresultat	1 456 TSEK	0 TSEK
Värdetförändring på fastigheter	88 255 TSEK	40 000 TSEK
Rörelseresultat	89 027 TSEK	39 913 TSEK
Periodens resultat före skatt	84 276 TSEK	35 114 TSEK
Periodens resultat efter skatt	64 860 TSEK	26 314 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 under hösten.

## 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 1 560 TSEK (0), och avser i sin helhet hyresintäkter avseende färdigställda lägenheter på fastigheten Ferdinand 8 i Spånga, Stockholm.

## Rörelsekostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 104 TSEK (0) och är hänförliga till färdigställda lägenheter på fastigheten Ferdinand 8 i Spånga, Stockholm. Övriga externa kostnader uppgick till 683 TSEK (87) en ökning med 596 TSEK.

## Övriga poster i rörelseresultatet

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 88 255 TSEK (40 000) och hänförs i huvudsak till successiv vinstavräkning för pågående projekt samt uppdaterade marknadsvärden vid periodens utgång för fastigheterna Ferdinand 8 och Ferdinand 14. Värderingarna har utförts av Newsec Advice AB.

## Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 89 027 TSEK (39 913). Ökningen är i sin helhet hänförlig till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

## Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansiella kostnader uppgick i perioden till 4 774 TSEK (4 799).

## Skatt

Redovisad skatt om 19 416 TSEK (8 800) avser i sin helhet uppskjuten skatt.

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 64 860 TSEK (26 314).

## Kassaflöde och projektinvesteringar

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 59 271 TSEK (67 804) Projektinvesteringar uppgick till 36 418 TSEK (108 852) TSEK.

## Moderbolagets omsättning och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -149 (-1). Periodens resultat uppgick till -149 TSEK (-1).

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 17 722 TSEK (11 437) 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](http://www.primeliving.se)).

## Ägarfördelning

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

## Nyckeltal

	jan-jun 2018	jan-jun 2017	Helår 2017	Helår 2016
Rörelseresultat, TSEK	89 027	39 913	70 486	181 291
Resultat efter skatt, TSEK	64 860	26 314	44 858	140 045
Balansomslutning, TSEK	1 010 680	672 879	761 138	499 587
Kassa och bank, TSEK	30 885	31 606	9 116	9 903
Eget kapital, TSEK	249 389	165 835	184 378	139 521
Räntebärande skulder, TSEK	320 250	257 750	315 500	195 000
Soliditet, %	24,7%	24,6%	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.

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

## Koncernens rapport över totalresultat

### Resultaträkning i sammandrag

TSEK	2018	2017	2018	2017	2017
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun	jan-dec
Hysesintäkter	1 560		1 183		
Fastighetskostnader	-104		-104		
Driftsresultat	1 456		1 079		
Övriga externa kostnader	-683	-87	-489	-37	-884
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	88 255	40 000	63 286	40 000	71 369
<b>Rörelseresultat</b>	<b>89 027</b>	<b>39 913</b>	<b>63 874</b>	<b>39 963</b>	<b>70 486</b>
Resultat från övriga värdepapper anläggningstillgångar					
Finansiella intäkter	21		21		3
Finansiella kostnader	-4 774	-4 799	-2 172	-2 428	-9 930
<b>Resultat före skatt</b>	<b>84 276</b>	<b>35 114</b>	<b>61 722</b>	<b>37 535</b>	<b>60 560</b>
Uppskjuten skatt	-19 416	-8 800	-13 923	-8 800	-15 701
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>64 860</b>	<b>26 314</b>	<b>47 799</b>	<b>28 735</b>	<b>44 858</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>64 860</b>	<b>26 314</b>	<b>47 800</b>	<b>28 735</b>	<b>44 858</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare	64 860	26 314	47 800	28 735	44 858
<b>Summa årets resultat</b>	<b>64 860</b>	<b>26 314</b>	<b>47 800</b>	<b>28 735</b>	<b>44 858</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

<b>TSEK</b>	<b>18-06-30</b>	<b>17-06-30</b>	<b>17-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	875 928	634 590	751 255
Finansiella anläggningstillgångar	103 316	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>979 244</b>	<b>634 590</b>	<b>751 256</b>
Omsättningstillgångar	550	6 683	766
Likvida medel	30 885	31 606	9 116
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>31 436</b>	<b>38 289</b>	<b>9 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 010 680</b>	<b>672 879</b>	<b>761 138</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	50	50	50
Balanserat resultat inklusive årets resultat	249 339	165 785	184 328
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>249 389</b>	<b>165 835</b>	<b>184 378</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>249 389</b>	<b>165 835</b>	<b>184 378</b>
Obligationslån	97 333		
Övriga skulder	124 135	48 779	51 307
Uppskjutna skatteskulder	75 195	48 877	55 779
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>296 663</b>	<b>97 657</b>	<b>107 086</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	320 250	257 750	315 500
Övriga kortfristiga skulder	144 378	151 637	154 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>464 628</b>	<b>409 387</b>	<b>469 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 010 680</b>	<b>672 879</b>	<b>761 138</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>	<b>18-06-30</b>	<b>17-06-30</b>	<b>17-12-31</b>
Ställda säkerheter	330 000	330 000	330 250
Eventualförpliktelser	321 455	257 750	316 021

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital per 2017-01-01</b>	<b>50</b>		<b>139 472</b>	<b>139 522</b>
Årets resultat			44 858	44 858
<b>Summa totalresultat</b>			<b>44 858</b>	<b>44 858</b>
<b>Utgående eget kapital per 2017-12-31</b>	<b>50</b>		<b>184 330</b>	<b>184 380</b>
<b>Ingående eget kapital per 2018-01-01</b>	<b>50</b>		<b>184 330</b>	<b>184 380</b>
Årets resultat			64 860	64 860
<b>Summa totalresultat</b>			<b>64 860</b>	<b>64 860</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Erhållet aktieägartillskott			149	<b>149</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>149</b>	<b>149</b>
<b>Utgående eget kapital per 2018-06-30</b>	<b>50</b>		<b>249 339</b>	<b>249 389</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2018 apr-juni	2017 apr-juni	2017 jan-dec
Resultat efter finansiella poster	84 275	35 114	61 724	37 535	60 557
- Verkligt värdeförändring via resultaträkning	-88 255	-40 000	-63 286	-40 000	-71 369
	-3 980	-4 886	-1 562	-2 465	-10 812
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 980</b>	<b>-4 886</b>	<b>-1 562</b>	<b>-2 465</b>	<b>-10 812</b>
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	218	-2 738	-244	-603	3 181
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	63 033	75 428	-31 695	35 606	80 492
Summa förändring i rörelsekapitalet	63 251	72 690	-31 939	35 003	83 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>59 271</b>	<b>67 804</b>	<b>-33 501</b>	<b>32 538</b>	<b>72 861</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 418	-108 852	-25 562	-51 479	-194 148
Investering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-103 167		-2 764		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-139 585</b>	<b>-108 852</b>	<b>-28 326</b>	<b>-51 479</b>	<b>-194 148</b>
Upptagna lån	102 083	62 750	250	45 750	120 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>102 083</b>	<b>62 750</b>	<b>250</b>	<b>45 750</b>	<b>120 500</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>21 769</b>	<b>21 702</b>	<b>-61 577</b>	<b>26 809</b>	<b>-787</b>
Likvida medel vid periodens början	9 116	9 903	92 462	4 796	9 903
Likvida medel vid periodens slut	30 885	31 605	30 885	31 605	9 116

## Moderbolagets rapport över totalresultat

### Moderbolagets resultaträkningar

TSEK	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017 jan-dec
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-149		-146		
Personalkostnader					
Avskrivningar					
Rörelseresultat	-149		-146		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 316		2 913	0	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 316	-1	-2 913	-1	
Resultat efter finansiella poster	-149	-1	-146	0	-1
Bokslutsdispositioner					
Skatt på årets resultat					
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-149</b>	<b>-1</b>	<b>-146</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>

### Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

TSEK	18-06-30	17-06-30	17-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	263 070	138 475	148 650
Kortfristiga fordringar	67		
Kassa och bank	675	39	40
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>263 812</b>	<b>138 515</b>	<b>148 691</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	51	50	51
Långfristiga skulder	97 333		
Kortfristiga skulder	166 427	138 464	148 639
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>263 812</b>	<b>138 515</b>	<b>148 691</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>321 455</b>	<b>257 750</b>	<b>315 471</b>



## Moderbolagets förändring av eget kapital (TSEK)

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa Eget kapital
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2017</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>51</b>
Periodens resultat		-1	-1
<b>Utgående eget kapital per 31 december 2017</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>51</b>
<b>Ingående eget kapital per 1 januari 2018</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>51</b>
Periodens resultat		-149	-149
Summa totalresultat		-149	-149
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>			
Erhållet aktieägartillskott		149	149
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>		<b>149</b>	<b>149</b>
<b>Utgående eget kapital per 2018-06-30</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>51</b>

## Moderbolagets kassaflöde

(TSEK)	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2018 apr-juni	2017 apr-juni	2017 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	-149	-1	-146	-1	
	-149	-1	-146	-1	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-149</b>	<b>-1</b>	<b>-146</b>	<b>-1</b>	
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-66		-66		
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	17 937	11 438	9 785	11 438	21 601
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>17 871</b>	<b>11 438</b>	<b>9 719</b>	<b>11 438</b>	<b>21 601</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 722</b>	<b>11 437</b>	<b>9 573</b>	<b>11 437</b>	<b>21 601</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Nettoutlåning till dotterbolag	-114 420	-11 438	-9 220	-11 438	-21 601
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-114 420</b>	<b>-11 438</b>	<b>-9 220</b>	<b>-11 438</b>	<b>-21 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	97 333		250		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>97 333</b>		<b>250</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>635</b>	<b>-1</b>	<b>603</b>	<b>-1</b>	
Likvida medel vid årets början	40	40	72	40	40
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>675</b>	<b>39</b>	<b>675</b>	<b>39</b>	<b>40</b>

---

## 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 30 augusti 2018

Prime Living Campus Stockholm AB (publ)

(org.nr. 559006-7210)

### 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](mailto:ola.wengberg@primeliving.se)

Om Prime Living Campus Stockholm AB (publ)

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

## Kalendarium

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

## Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Ulf Hartell Borgstrand