

# Delårsrapport

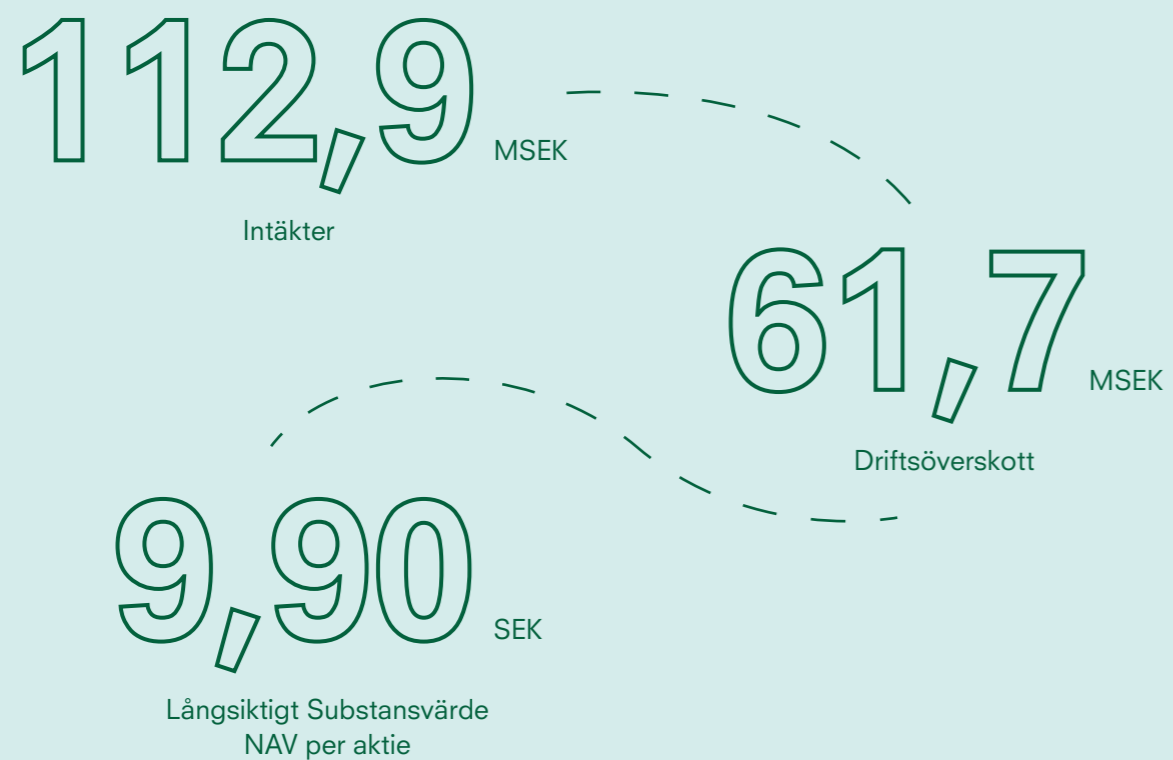




## Innehållsförteckning

Utvalda nyckeltal .....	4
Väsentliga händelser april-juni 2021 .....	6
Väsentliga händelser efter periodens utgång .....	7
Intjäningsförmåga .....	8
VD har ordet .....	10
Om bolaget i korthet .....	12
Ägare .....	13
Strategi .....	14
Finansiella och operationella mål .....	16
Fastighetsbestånd .....	18
Projektportfölj .....	20
Förvärvsportfölj .....	20
Hållbarhet .....	22
Case – Jönköping .....	26
Styrelse .....	30
Ledning .....	31
Aktien .....	32
Finansiell information .....	34
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag .....	36
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag .....	37
Koncernens rapport över förändring i eget kapital .....	38
Koncernens rapport över kassaflöden .....	39
Segmentrapportering .....	40
Koncernens nyckeltal .....	41
Moderbolagets resultaträkning .....	42
Moderbolagets balansräkningar i sammandrag .....	43
Moderbolagets förändring över eget kapital .....	44
Moderbolagets rapport över kassaflöden .....	45
Redovisningsprinciper .....	46
Finansiell rapportering .....	47
Definitioner .....	48
Kontaktuppgifter .....	49

## Utvalda nyckeltal



	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	2020
Intäkter, KSEK	112 905	73 465	61 647	33 670	150 483
Driftöverskott, KSEK	61 719	33 491	34 661	12 697	75 460
Långsiktigt Substansvärde NAV per aktie	9,90	e.t.	9,90	e.t.	9,16 <sup>1</sup>
Eget kapital per aktie	9,39	e.t.	9,39	e.t.	8,92 <sup>1</sup>
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter	1,8	1,8	1,8	1,4	2,1
Tillväxt intäker (årsbasis)	27 %	78 %	28 %	72 %	47 %
Belåningsgrad koncernen	58 %	69 %	58 %	69 %	54 %
Soliditet	38 %	26 %	38 %	26 %	39 %
Fastighetsvärde, MSEK	4 043	2 153	4 043	2 153	3 563
Antal lägenheter i förvaltning	4 233	2 900	4 233	2 900	4 251
Antal lägenheter i projektportfölj	2 460	460	2 460	460	2 216
Antal lägenheter i förvärvsportfölj	936	0	936	0	0
Totalt antal lägenheter	7 629	3 360	7 629	3 360	6 467

<sup>1</sup> - I jämförelsesiffrorna för 2020 ingår utfallet för koncernen fd. Studentbostäder i Sverige AB och fr.o.m. förvärvstillfället, dvs fr om december 2020, ingår även koncernen fd. Prime Living AB.  
Fotnot 1: Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.



## Väsentliga händelser april-juni 2021

- Studentbostäder i Norden har förvärvat bolaget YOUTH fastighet Ett Norrköping AB innehållandes tomträtten till fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping, där det planeras att uppföras över 200 mindre bostäder. Preliminär köpeskilling uppgår till 15 MSEK och en tilläggsköpeskilling om 10 MSEK utgår efter lagakraftvunnet bygglov. Studentbostäder i Norden kommer att utveckla projektet i ett samrisk-företag (s.k. joint venture) tillsammans med Lotsham AB och i samarbete med YOUTH Holding AB.
- Studentbostäder i Norden har förvärvat bolaget Estea Delfinen PropCo AB innehållandes tomträtten Akka 10 från Estea. Fastigheten är belägen i Alvik i Stockholms stad och har ett fastighetsvärde om cirka 300 MSEK. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 7 000 kvm och består idag av 182 mindre lägenheter med ett hyresvärde om 15 MSEK.
- Den 23 april tecknade Studentbostäder i Norden blockhyresavtal i Spånga med co-living företaget Allihoop. Avtalet sträcker sig över 10 år med start den 1 augusti 2021 med en årshyra om 3,7 MSEK och en integrerabatt om 0,7 MSEK under 2021.
- Studentbostäder i Norden har ingått avtal med Gefion Group om att förvärva ett nyproduktionsprojekt med 578 studentlägenheter i Köpenhamn, Danmark. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 21 217 kvm och förutom studentbostäder innehåller projektet kommersiella ytor för livsmedelsbutik, café, gym, förskola samt gemensamma ytor för studenterna. Projektet har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 175 MDKK, motsvarande cirka 1 600 MSEK.
- Studentbostäder i Norden har i maj framgångsrikt emitterat seniora icke-säkerställda hållbara obligationer om 500 MSEK under ett ramverk om totalt 1 000 MSEK. Obligationsemissionen blev väsentligt övertecknad av framför allt institutionella investerare. Studentbostäder i Norden har därefter under juni månad 2021 offentliggjort prospekt och ansökt om upptagande till handel av obligationer på Nasdaq Stockholms hållbara företagsobligationslista. Första handelsdag i obligationen var den 28 juni 2021.
- Studentbostäder i Norden meddelade den 4 maj 2021 sin avsikt att utnyttja sin rätt till frivilligt förtida inlösen av bolagets utestående säkerställda obligationer med rörlig ränta, med förfall den 29 september 2022. Studentbostäder i Norden meddelade den 17 maj 2021 att bolaget formellt utnyttjat sin rätt till förtida inlösen.
- Studentbostäder i Norden tecknade i maj, genom ett dotterbolag, entreprenadavtal med Ride Entreprenad AB för byggnation av den första byggetappen i Karlstad. Avtalet innebär en totalentreprenad om att uppföra nybyggnation av 208 lägenheter i flerbostadshus med komplementbyggnader. De nya husen planeras att vara färdigställda under höstterminen 2022.
- Studentbostäder i Norden har ingått partnerskap med Plan International Sverige för flickors rätt till utbildning.
- Årsstämma i Studentbostäder i Norden hölls den 27 maj 2021. På årsstämman beslutades om omval av Björn Rosengren, Karin Krook och Sven-Göran Svensson samt nyval av Christoffer Strömbäck och Viktor Jarnheimer till styrelsen. Vidare beslutades det om ny bolagsordning varigenom bolagets företagsnamn Studentbostäder i Sverige AB (publ) ändrades till Studentbostäder i Norden AB (publ). Det beslutades också om att införa ett incitamentsprogram för anställda och styrelsen i bolaget som efter periodens slut har fulltecknats.
- Bolagsverket godkände bolagets namnändring till Studentbostäder i Norden AB (publ) den 1 juni 2021 och bolaget handlas under det nya namnet på Nasdaq First North Premier sedan den 7 juni 2021.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Studentbostäder i Norden tillträdde den 13 augusti 2021 förvärvet Jönköping Vikingen 1. Som ett led i tillträddandet fattade styrelsen beslut om en riktad nyemission av 7 000 000 aktier, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 maj 2021. Säljaren, Träbyn Invest AB, av fastigheten tecknade samtliga aktier.
- Studentbostäder i Norden har under augusti 2021 förstärkt organisationen genom ett antal nyckelrekryteringar. David Svensson från Amasten har rekryterats till bolagets nya CFO. Magnus Jägre tillträder den nya rollen som Hållbarhets- och innovationschef, även han från Amasten. Vidare har Peter Bergåse och Mikael Lundmark rekryterats som IT-tekniker.



## Intjäningsförmåga

Bolaget offentliggjorde den 26 april 2021 ny finansiell information efter kommunicerade förvärv i Jönköping, Norrköping, Stockholm och Köpenhamn med uppdaterad intjäningsförmåga.

Studentbostäder i Nordens fastighetsportfölj består innan förvärven av över 4 200 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3 600 MSEK. Utöver fastighetsportföljen har bolaget en projektportfölj med över 2 400 studentbostäder.

Nedan presenteras tre versioner av Studentbostäder i Nordens intjäningsförmåga enligt följande:

- Proforma 1 – Intjäningsförmåga på årsbasis vid periodens utgång.
- Proforma 2 – Proforma 1 med tillägg av förvärv respektive delar av förvärv som tillträdts under 2021 och efter periodens utgång
- Proforma 3 – proforma 2 med tillägg av delar av förvärv som tillträdts under 2022

Förvärvet i Stockholm och Norrköping tillträdtes under perioden och Jönköping tillträdtes i augusti 2021. Första etappen i Köpenhamn bedöms tillträdas i augusti 2021 och sista etappen bedöms för både Jönköping och Köpenhamn bedöms vara färdigställda i kvartal 2 2022.

Intjäningsförmåga (MSEK)	Proforma 1	Proforma 2	Proforma 3
Hysesintäkter	237,9	279,3	329,7
Fastighetskostnader	-80,1	-84,7	-99,8
Fastighetskatt	-4,5	-6,5	-8,0
Driftnetto	153,3	188,1	221,9
Centraladministration	-29,0	-35,5	-39,6
Finansnetto	-80,0	-84,9	-91,5
Förvaltningsresultat	44,1	67,7	90,8

## Fyra styrkor för Studentbostäder i Norden

# 1.

Högre hyra/kvm på grund av små lägenheter

# 2.

Digitaliserad och effektiv förvaltningsmodell och organisation

# 3.

Redo för tillväxt

# 4.

Stor efterfrågan

## Rebecka Eidenert, VD har ordet

# Nordisk expansion

För SBS har det andra kvartalet inneburit fortsatt stark tillväxt med flera nyetableringar och förvärv. Situationen med Coronapandemin har förbättrats och för våra studenter ser det ut som att undervisningen på distans nu gradvis kan avta. När studenterna börjat återvända till sina studentlägenheter har utflyttningstrenden brutits och vår vakansgrad minskat markant. Vi ser fram emot att äntligen få fylla våra bostäder med nya studenter till hösten när söktrycket kommer vara stort på flera studieorter. Det har därför varit särskilt viktigt att hålla vår tidplan för våra projekt, inte minst i Malmö, Karlstad och Stockholm.

Kvartalet inleddes starkt med en emittering av vår första seniora icke-säkerställda hållbara obligation om 500 MSEK under ett ramverk om totalt 1 000 MSEK. Vårt hållbarhetsramverk som upprättades i samband med obligationen har dessutom blivit utvärderat av en oberoende tredje part, ISS ESG, som bedömde att ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, går i linje med de globala målen. Obligationsemissionen möttes av stor efterfrågan och blev väsentligt övertecknad av framförallt institutionella investerare.

Studentbostäder i Norden har under det andra kvartalet fortsatt att arbeta utefter vår framgångsrika verksamhetsstrategi med utveckling och förvärv av kostnads-effektiva studentbostäder i nordiska universitets- och högskolestäder. Den löpande förvaltningen styrs i egen regi av Studentbostäder i Norden, med undantag för enstaka fall på de mindre etableringarna där förvaltningen outsourcats. Vår ambition att växa föreligger där efterfrågan på studentbostäder är som störst.

Som en del av vår strategi genomfördes vår namnändring den 1 juni 2021, vilket är en milstolpe för oss som bolag. Vårt nya namn, Studentbostäder i Norden AB (publ), tydliggör vår ambition att bli Nordens ledande studentbostadsbolag. Vi har under perioden tagit det första steget mot den ambitionen genom förvärv av 578 studentlägenheter i Köpenhamn, en affär om cirka 1,6 MDSEK i fastighetsvärde. Jag, tillsammans med styrelsen, hoppas att du som aktieägare vill vara med på denna fortsatt spännande resa framåt.

Under det första halvåret har vi även gjort ett strategiskt förvärv av en utvecklingsfastighet i Bromma med

182 lägenheter. Vi vill expandera på orten och ge fler chansen att studera i huvudstaden då vi vet att det idag går cirka 9 studenter per studentbostad i Stockholm. Fastigheten har gemensamma ytor där de boende kan umgås och studera, träna på gym och ligger belägen nära Alviks tunnelbanestation, vilket är ett utmärkt läge ur ett pendlingsperspektiv.

Under 2021:s andra kvartal har Studentbostäder i Norden haft sin årsstämma. På årsstämman beslutades det om omval av Björn Rosengren, Karin Krook och Sven-Göran Svensson samt nyval av Christoffer Strömbäck och Viktor Jarnheimer. Det beslutades även om ett optionsprogram för styrelsen och alla anställda i bolaget som har fulltecknats.

Under kvartalet har Studentbostäder i Norden ingått partnerskap och tecknat hyresavtal med bolaget Allihoop i Spånga. Allihoop erbjuder designade co-livingbostäder i Stockholm för unga yrkesverksamma på resande fot. För vårt bolag är det en utmärkt kombination med ungt näringsliv och studenter.

Studentbostäder i Norden har även under perioden ingått partnerskap med Plan International Sverige för att alla flickor ska ha rätt till utbildning. Partnerskapet med Plan International Sverige är en del av Studentbostäder i Nordens övergripande hållbarhetsagenda.

Efter periodens utgång publicerade Kepler Cheuvreux en aktieanalys av Studentbostäder i Norden. Analysen gav en köprekommendation med rikt Kurs om 12 SEK per aktie. Det är glädjande att det är fler som ser potentialen i bolaget.

Avslutningsvis vill jag tacka för fortsatt stort förtroende från både aktieägare och styrelse, som under de gångna halvåret bibehållit sin stadiga syn på bolagets möjligheter och framtid. Jag vill även passa på att hälsa alla studenter välkomna till en ny termin. Vi ser fram emot att vara en del av ert studentliv!



Rebecka Eidenert  
VD Studentbostäder i Norden



Det är glädjande att det är fler som ser potentialen i bolaget.

## Om bolaget i korthet

Studentbostäder i Nordens verksamhet består av att förvalta och utveckla studentbostäder. Studentbostäder i Norden bildades 2018 genom att tre fastighetsbolag sålde sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget. Fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 0,9 MDSEK. Studentbostäder i Norden har sedan dess framgångsrikt vuxit och per dagen för denna delårsrapport består fastighetsportföljen av över 4 200 studentbostäder på 14 orter med ett fastighetsvärde om cirka 4,0 MDSEK. och en projektportfölj med över 2 400 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö. Därutöver har bolaget ingått avtal om förvärv som när de tillträds ger en fastighetsportfölj om ytterligare drygt 900 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 2 MDSEK.

Studenttiden är början på vuxenlivet, och vi vill ge alla möjligheten till en positiv start. Bostaden ska inte stå i vägen för att kunna välja en utbildning i en ny stad. Därför vill vi finnas där studenterna finns – genom hela studietiden.

Genom att arbeta med långsiktiga relationer med Nordens kommuner och lärosäten kan vi gemensamt möta det växande behovet av studentbostäder. Vi satsar ständigt på nya lösningar som effektiviserar förvaltningen och samtidigt förenklar för våra hyresgäster, bland annat genom digitala hyresgästlösningar. Allt för att våra hyresgäster ska kunna fokusera mindre på bostaden, och mer på studierna och studentlivet.

*Sveriges enda noterade studentbostadsbolag!*

### NYCKELTAL FASTIGHETSBESTÅND:



4,0 MDSEK

Fastighetsvärde



14

Orter



4 233

Studentbostäder



2,0 MDSEK

Fastighetsvärde  
kommunicerade förvärv



≈ 2 460

Lägenheter  
i projektportfölj



≈ 900

Antal lägenheter,  
kommunicerade förvärv

## Ägare

### AKTIEÄGARE PER 2021-06-30

Aktieägare med mer än 1 procent av kapital och röster.

Aktieägare	Antal aktier	Antal röster	Andel av aktier och röster
Aktiebolaget Fastator	35 400 141	35 400 141	19,3 %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	34 143 213	34 143 213	18,6 %
The Phoenix Holdings Ltd.	28 250 000	28 250 000	15,4 %
Amasten Bostäder AB	21 371 867	21 371 867	11,7 %
Estea	11 037 409	11 037 409	6,0 %
Lars Runby	3 712 276	3 712 276	2,0 %
GADD & Sie S.A.	3 470 800	3 470 800	1,9 %
Avanza Pension	3 435 650	3 435 650	1,9 %
JRS Asset Management AB	2 470 710	2 470 710	1,3 %
Deka Investments	2 165 362	2 165 362	1,2 %
Nordnet Pensionsförsäkring	1 748 902	1 748 902	1,0 %
Övriga	36 027 255	36 027 255	19,7 %
<b>Total:</b>	<b>183 233 585</b>	<b>183 233 585</b>	<b>100,0 %</b>

## Strategi

# Vi bygger för Nordens framtid

Studentbostäder i Nordens strategi är utveckling och förvärv av kostnadseffektiva studentbostäder med hög kvalitet i nordiska universitets- och högskolestäder. Genom vår expansion på orter med brist på studentbostäder är vi med och möjliggör att fler kan förverkliga sina drömmar. Vi vill vara en del av samhällsutvecklingen och bygger för Nordens framtid.



### PROJEKTUTVECKLING

Bostäderna uppförs med bolagets egenutvecklade typhus och totalentreprenad upphandlas med väletablerade aktörer.



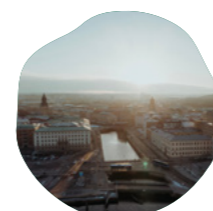
### LÖPANDE FÖRVALTNING

Den löpande förvaltningen leds och styrs i egen regi med så stort inslag av digitalisering som möjligt.



### FÖRVÄRVS- OCH TILLVÄXTSTRATEGI

Studentbostäder i Norden förvävsstrategi utgår ifrån att öka volymen på befintliga orter för att få så effektiva förvaltningskluster som möjligt. Förvärv kan komma att ske genom förvärv av befintliga bestånd, förvärv av projekt eller förvärv av byggrätter. Med bolagets interna förvaltningsorganisation ges möjligheten att snabbt ta in förvärv i Norden.



### EXPANDERAR DÄR EFTERFRÅGAN ÄR STÖRST

Brist på bostäder bör inte hindra någon från att fullfölja sina utbildningsmål. Studentbostäder i Norden strävar efter att växa på de platser som har högst efterfrågan på högkvalitativa studentbostäder.



### BYGGER VIDARE UTFRÅN AKTUELL POSITION

Studentbostäder i Norden strävar efter att utöka fastighetsportföljen för att uppnå en effektiv intern förvaltning av sina fastigheter på utvalda nyckelorter.



### EGNA BOSTÄDER PÅ ATTRAKTIVA LÄGEN

Studentbostäder i Norden har som mål att äga fastigheter som antingen ligger nära campus eller stadens centrum.



## Finansiella och operationella mål

# Vi ska bli Nordens ledande studentbostadsbolag

Studentbostäder i Nordens fastighetsportfölj består av över 4 200 studentbostäder på 14 orter med ett fastighetsvärde om cirka 4,0 MDSEK och en projektportfölj med över 2 400 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö. Därutöver har bolaget ingått avtal om förvärv som när de tillträds ger en fastighetsportfölj om ytterligare drygt 900 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 2,0 MDSEK.

### Studentbostäder i Nordens finansiella mål:

- Generera tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Generera tillväxt i substansvärde per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger.
- Belåningsgrad om maximalt 70 procent av marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.
- Soliditet om minst 25 procent.

### Studentbostäder i Nordens operationella mål:

- Produktionsstarta i genomsnitt 700 – 1 000 studentbostäder per år över en femårsperiod.
- Vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 studentbostäder.

### Studentbostäder i Nordens utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Norden kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

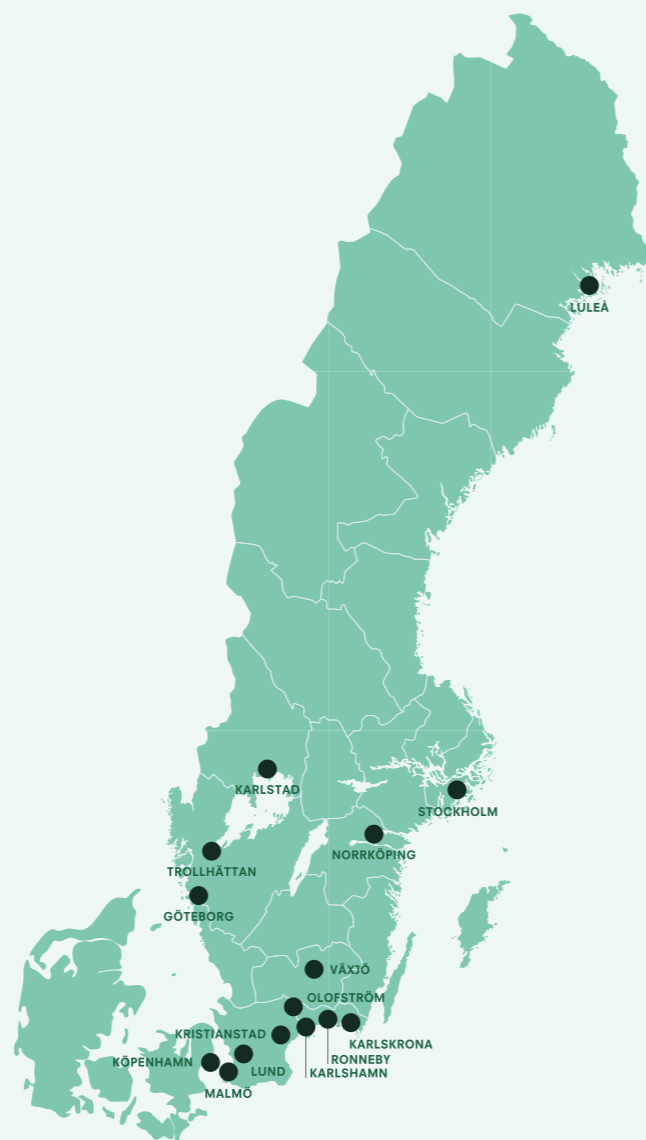


# Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige och snart även i Danmark, med en tyngd på större studieorter, som Stockholm, Köpenhamn, Göteborg, Luleå och Lund. Många av dessa orter har brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är stort.

Genom att finnas i Norden kan vi erbjuda samma goda boende till fler. Vår ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla Nordens studenter.

## NÄRHET TILL FLERA TONGIVANDE UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR



Stad	Nuvarande antal lägenheter	Projektportfölj, antal lägenheter	Totalt
Luleå	1 435	0	1 435
Malmö	548 <sup>1</sup>	0	548
Stockholm	473	-940	-1 415
Ronneby	402	0	402
Göteborg	364	0	364
Karlstad	281	297	515
Karlskrona	234	-150	-384
Kristianstad	184	-320	-500
Trollhättan	144	-225	370
Lund	86	-190	-276
Växjö	72	-140	213
Olofström	7	0	7
Karlshamn	3	0	3
Norrköping	0	>200	>200
<b>Totalt</b>	<b>4 233</b>	<b>ca 2 460</b>	<b>ca 6 700</b>

1. Inklusive pågående 84 st.

## FASTIGHETSPORTFÖLJ

Förvaltningsfastigheter

Kommun	Fastighetsbeteckning	Byggår	Antal lägenheter	BOA
Göteborg	Lindholmen 6:9 (del av) <sup>1</sup>	2017	156	4 056
Göteborg	Tynnered 761:733 <sup>1</sup>	2016	208	4 960
Karlshamn	Asarum 51:7	2004	3	285
Karlshamn	Löjan 1	e.t.	e.t.	e.t.
Karlskrona	Grenadjären 57	2010	117	4 482
Karlskrona	Gullbernahult 7	1955	117	2 808
Karlstad	Freja 14	2004	93	2 054
Karlstad	Hästen 4	2003	66	1 388
Karlstad	Mungigan 1	2010	58	1 970
Karlstad	Munspelet 1	2010	64	2 176
Kristianstad	Kaptenen 1	2004	14	464
Kristianstad	Kaptenen 2	2004	24	696
Kristianstad	Kaptenen 3	2005	36	1 044
Kristianstad	Löjtnanten 1	2006	62	1 798
Kristianstad	Löjtnanten 2	2007	48	1 632
Luleå	Bergviken 5:38	2011, 2012, 2016	331	8 674
Luleå	Porsön 1:425	1994	56	2 787
Luleå	Porsön 1:427	1996	108	2 992
Luleå	Porsön 1:428	1997	104	2 786
Luleå	Porsön 1:431	2001, 2020	225	6 477
Luleå	Porsön 1:433	2002	112	3 304
Luleå	Porsön 1:436	2006	208	6 160
Luleå	Porsön 1:437	2016, 2017	291	8 506
Lund	Stråken 1	2009	86	2 924
Malmö	Träpanelen 1	2017	336	8 736
Malmö	Träpanelen 6 <sup>2</sup>	2014	84	1 944
Malmö	Träpanelen 8	2015	128	3 584
Olofström	Holje 182:2	2003	7	602
Ronneby	Ronneby 25:19	1996	96	3 089
Ronneby	Ronneby 25:22	1990	62	3 047
Ronneby	Ronneby 25:23	2000	105	3 259
Ronneby	Ronneby 25:36	1998	86	2 289
Ronneby	Ronneby 25:37	2001	53	1 006
Stockholm	Ferdinand 8	2018	291	8 004
Stockholm	Akka 10	1960	182	4 554
Trollhättan	Kuratorn 2	2009	144	4 488
Växjö	Utfarten 3	2006	72	2 088
<b>Totalt</b>			<b>4 233</b>	<b>121 113</b>

1. Arrende med temporärt bygglov.  
2. Inklusive pågående 84 st.

## Projektportfölj

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Status	Bygglov	Antal lägenheter	Detaljplan väntas klar	Produktionsstart	Färdigställande
Sverige	Karlstad	Mungigan & Munspelet	Påbörjat projekt	✓	297	✓	2021	2022-2023
Sverige	Stockholm	Ferdinand 14, 15	Bygglovsskede	2021	≈940	✓	2021	2022-2024
Sverige	Trollhättan	Kuratorn	Bygglovsskede	2021	≈225	✓	2021	2024
Sverige	Norrköping	Ankarstocken 27 <sup>1</sup>	Bygglovsskede	2021	>200	✓	2022	2023
Sverige	Karlskrona	Grenadjären	Detaljplansskede	2022	≈150	2021	2022	2023
Sverige	Lund	Stråken	Bygglovsskede	2021	≈190	✓	2022	2023
Sverige	Växjö	Utfarten	Detaljplansskede	2023	≈140	2023	2023	2024
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplansskede	2024	≈320	2024	2024	2026
Sverige	Göteborg	Ramberget <sup>2</sup>	Bygglov upphävt		e.t.		2016	e.t.

**Totalt** cirka 2 460

1. Ankarstocken ägs i ett samriskföretag (s.k. joint venture)  
2. Arrende, pågående tvist.

## Förvärvsportfölj

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Sverige	Jönköping	Träbyn	2021 Q1	Nyproduktion	349	423	21Q3
Danmark	Köpenhamn	Engvej	2021 Q2	Nyproduktion	587	≈1 600	1:a etappen 21Q3 2:a etappen 22Q2
<b>Totalt</b>					<b>936</b>	<b>≈2 023</b>	

### Mungigan 1 Karlstad

Fastigheten Mungigan 1, ligger på Kvintettgatan nära Karlstad Universitet. Byggnationen omfattar i sin helhet ca 7 200 kvm BTA bostäder och 120 kvm BTA komplementbyggnader. Byggnation av etapp 1 påbörjades juni 2021 och kommer att färdigställas till höstterminen 2022.

“Vi är väldigt glada att komma igång med vårt projekt i Karlstad. Planändringen skickades in sommaren 2019 och samarbetet med kommunen har varit utmärkt.”  
Rebecka Eidenert



## Hållbarhet

# Fokusområden och målsättningar

Vårt hållbarhetsarbete delas in i tre delar med tillhörande åtaganden. Från den enskilda studenten och hyresgäster till omvärlden och samhället i stort.

01



### FÖR STUDENTERNAS BÄSTA

Vår drivkraft handlar om studenternas bästa och att bidra till ett bättre studentliv. Vi når dit genom att utveckla en trivsamt och kvalitativ boendemiljö som är prisvärd och som skapar gemenskap och välmående.

02



### FÖR HÅLLBARA BOSTÄDER

Vår ambition är att skapa nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar, och utveckla studentbostäder som minskar klimatpåverkan under hela livscykeln. Vi har kontroll genom hela verksamheten för att minimera negativ påverkan på människor, miljö och naturresurser.

03



### FÖR LÅNGSIKTIG SAMHÄLLS-UTVECKLING

Vi ska samverka och verka för en utveckling av samhället och främja en inkluderande och trivsamt miljö. Vi utvecklar bostadsområden i nära samarbete med Nordens kommuner och lärosäten som bidrar till mer konkurrens- och livskraftiga samhällen.

## 01 FÖR STUDENTERNAS BÄSTA

Studenttiden är början på vuxenlivet, och på Studentbostäder i Norden vill vi ge alla möjligheten till en positiv start. Bostaden ska inte stå i vägen för att man ska kunna välja den utbildning man drömt om. Därför vill vi finnas där studenterna finns genom hela studietiden. Vi utvecklar våra bostäder i ständig och nära dialog med högskolorna, universiteten och kommunerna och framförallt med studenterna vilket gör att vi på ett bra sätt kan möta de behov och krav som finns.

Vi vill förbättra och förändra studenternas vardag genom boendet. Studenterna ska känna trivsel, gemenskap och trygghet, alla timmar på dygnet. Om man trivs så blir studielivet enklare. Vi bygger därför områden med bra gemensamma utrymmen (utifrån ett tydligt och enhetligt koncepttänk) som exempelvis utomhus-gym, närlivs och caféer nära bostaden. Det skapar småstadskänsla,

samhörighet och välbefinnande. Genom våra studentvärdar kan vi hjälpa till på plats, åtgärda felanmälningar, visa lägenheter och ge personlig information.

Att erbjuda attraktiva och kvalitativa studentbostäder till ett rimligt pris är en viktig del i vår hållbarhetsagenda. På så sätt blir bostäderna tillgängliga för fler, i hela Norden. Man kan även samla sina köpoäng via HomeQ vilket är bra när studenterna eventuellt flyttar till en ny stad och vill byta boende.

Målet är att våra bostäder ska utvecklas med ett helhetstänk och som en förlängning av campusområdet och studentlivet. Med nytänkande och smart arkitektur kan vi idag i större utsträckning erbjuda lite mindre, men mer yteffektiva lägenheter, som även har ett eget kök vilket efterfrågas i större utsträckning bland studenter.

### FOKUSOMRÅDEN

- Hälsa och välmående hos våra hyresgäster.
- Aktiviteter och lösningar som främjar möten, skapar trygghet och granngemenskap.
- Utveckling av attraktiva bostadsområden som en förlängning av campus.
- Öka andelen utomhus-gym.
- Öka antalet studentvärdar i de större städer där vi finns.
- Utveckla nya yteffektiva boendekoncept.

### MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Nöjdhetsundersökning genomförs under året och följs upp.
- Trygghetssäkra bostadsområden kontinuerligt i samråd med kommun och universitet/högskola.
- Vid planering av bostäderna försetta uppmontra boende till hållbart resande. Ta cykeln framför bilen och därför placerar vi cykelställ strategiskt.
- När vi bygger nytt ger vi våra hyresgäster möjligheter att kunna miljösortera samtliga fraktioner i samtliga områden.
- Utveckla vår digitala förvaltning och hyressystem för att göra det inflyttning och utflyttning ännu smidigare. Det ska vara enkelt att bo hos oss.



## 02 FÖR HÅLLBARA BOSTÄDER

Vi bedriver ett långsiktigt och ansvarsfullt miljöarbete genom hela kedjan - i vår utveckling, förvaltning och i byggandet av nya studentbostäder som syftar till att överträffa våra hållbarhetskrav i alla våra bostäder. Både gällande material- och leverantörskrav.

Vår ambition är att alltid säkra en lång livslängd på de bostäder som vi äger, utvecklar och förvaltar och alltid sträva efter en så minimal miljöpåverkan som möjligt. All nyproduktion certifieras enligt Sweden Green Building Councils standard eller motsvarande, vilket bland annat innebär att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare (vid ombyggnation) eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (vid nybyggnation). Ett annat exempel är när vi gör större renoveringar, vilket i flera fall resulterat i en minskad energiförbrukning på minst 30 procent jämfört med före renoveringen.

Vi ska även öka andelen el från förnybara energikällor i alla projekt. Utvalda fastigheter inom kategorin nybyggnation har börjat installera solpaneler.

Med digitala lösningar och smarta innovationer kan vi minska vår klimatpåverkan under hela byggnadens livscykeln genom att optimera processen som leder till mindre resursanvändning.

Vi hittar ständigt på nya lösningar och smart arkitektur som gör att vi kan erbjuda olika typer av boendeformer och erbjuda mer yteffektiva lägenheter. Vi ska alltid sträva efter att skapa en boendemiljö som ger förutsättningar för hållbara val och som främjar klimatsmarta, hållbara beteenden hos hyresgäster gällande vattenanvändning, energiförbrukning, avfall och återvinning.

### FOKUSOMRÅDEN

- Energi- och klimateffektivt byggande.
- Cirkularitet och resurseffektivitet.
- Resursutnyttjande och nya boendeformer.
- Främja klimatsmarta, hållbara beteenden hos hyresgäster.

### MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Låg energianvändning. Det innebär att våra nybyggnadsprojekt maximalt får medföra en energianvändning motsvarande högst 56 procent av det krav som ställs i Boverkets Byggregler.

- För nyproduktionen ställer vi även krav att vi ska kunna certifiera byggnaderna enligt Green Building eller motsvarande.
- Öka återvinningsgraden genom information och påverkan hyresgäster.
- Minska vattenanvändning, energiförbrukning genom påverkan hyresgäster. Vi planerar utföra nybyggnation med IMD vilket innebär att hyresgästerna blir medvetna om sin förbrukning av varmvatten och el i bostaden.
- Materialkrav/Leverantörskrav. Materialvalen ska vara hållbara med lång livslängd och kvalitet.
- Öka andelen el från förnybara energikällor.
- Byggprocessen på plats ska ske effektivt och så mycket arbete som går att förbereda/bygga in omhus innan uppmuntras. Det medverkar till att vi minskar risken för fuktskador.



## 03 FÖR LÅNGSIKTIG SAMHÄLLSUTVECKLING

Vi kan köpa befintliga fastigheter eller bygga nytt, själva eller tillsammans med kommunen. Oavsett är vårt fokus alltid att vara en långsiktig ägare.

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla studentbostäder, samt vara den givna samarbetspartnern för kommuner och lärosäten. Genom att ständigt ha örat mot marknaden och samverka med intressenter lokalt och långsiktigt säkerställer vi en bra dialog från början till slut. Och på längre sikt. Vi kan genom en god dialog anpassa oss och tidigt möta de specifika krav och förväntningar som finns från kommuner, lärosäten och studenterna.

Det finns en rådande studentbostadsbrist i de flesta Nordiska studieorter.

Genom att erbjuda prisvärda och effektiva bostäder i attraktiva lägen fyller vi ett tydligt behov i samhället. Majoriteten av Studentbostäder i Nordens färdigställda, pågående och planerade bostäder finns på orter med bostadsbrist.

Vi vill vara en inkluderande och jämställd arbetsgivare där alla medarbetare känner trivsel, engagemang och stolthet. Vår företagskultur kännetecknas av nytänkande och entreprenörskap där alla är med och vill bidra till helheten. Vi ska vara en attraktiv och trygg arbetsgivare som ser till att våra medarbetare ständigt utvecklas och når sin fulla potential. Det är viktigt för att vi ska kunna attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner och vår personal.

### FOKUSOMRÅDEN

- Dialog med kommuner, lärosäten och andra viktiga lokala organisationer för att möta aktuella och lokala behov.
- Arbetsmiljö och säkerhet genom hela leverantörskedjan.
- Hälsa och välmående hos våra medarbetare.

### MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Medarbetarundersökning genomförs under året och följs upp.
- Systematiskt kvalitets- och säkerhetsarbete genomförs kontinuerligt.
- Arbetsmiljöpolicy uppdateras och följs upp.
- Uppförandekod följs upp under året för både kunder och leverantörer. Vi ställer höga krav på att våra entreprenörer/leverantörer har god arbetsmiljö och arbetsklimat.
- Våra bostäder ska vara hållbara, ha god kvalitet och rimliga hyror. Där vi kan bygga vi med investeringsstöd vilket innebär hyror som fler kan betala.
- Vi ser gärna att byggbolagen tar in yngre studenter som får praktikplats under byggtiden. Kunskapsutvecklingen ska främjas inom hela verksamheten och i studentstaden som helhet.



## Case – Jönköping

*Studentstaden med närhet till Vättern och resten av världen*

### Info om Jönköping

**Invånare:** 140 000

**Studenter:** 12 500

**Antal studentbostäder:** ca 3 000 st

**Program:** 80

**Fristående kurser:** 200

**Andel med 3 årig eftergymnasial utbildning:** 29 %

**Största privata arbetsgivare:** Husqvarna AB

**Sevärdhet:** Tändsticksmuseet

**Kända personer:** Agneta Fältskog, Björn Afzelius, Viktor Rydberg, Stefan Liv, Dag Hammarskiöld

**Hockeylag:** HV71

### ”Instagramvänligt vid Vätterns södra strand”

Så beskriver Jönköping University (JU) själva staden och för många är nog just den vackra stadsbilden och omslutande sjöutsikten som lockar med studentstaden. Campus ligger ett stenkast från såväl centrum som en av stadens tre sjöar men JU stoltserar med mer än bara staden den är belägen i. Med tusen partnerskolor och partnerinstitutioner runt om i världen, tusentals internationella studenter och en förstaplats i Europa inom entreprenörskapsforskning är ett kvitto på att deras vision om en internationell och hållbarhetsinriktad entreprenörsanda gett resultat. Vid flera av programmen är det en majoritet av studenterna som åker på utbytetermin och bland de inresande studenterna är över 100 länder och samtliga världsdelar förutom Antarktis representerade.

### Jönköping University växer

1897 examinerades de första sjuksköterskestudenterna i Jönköping vilket blev startskottet för det som idag är Jönköping University. Sedan dess har programutbudet blivit allt större och högskolan är idag uppdelad i fyra ben med fokus på hälsa, kommunikation och lärande, internationellt entreprenörskap samt teknik. Idag finns

80 program och över 200 fristående kurser uppdelade mellan de olika sektionerna och tillsammans utbildar de ungefär var tionde Jönköpingsbo.

Allt fler hittar dessutom till staden vid Vättern. Sedan 2019 har antal sökande som valt JU som förstahandsval ökat med 13 procent och bland utbildningar på avancerad nivå är andelen ännu större. I likhet med de första examinationerna på 1800-talet har den största ökningen skett vid sjuksköterskeprogrammet med 19 procent fler sökande till höstterminen 2021.

En annan stark trend där JU ligger i toppen är den ökade strömningen av ansökningar till sommarkurser. Mellan 2020 och 2021 ökade antalet sökande till JU hela tio gånger om – något de själva valt att ta fasta på. Sedan 2020 har sommarmånadernas kurskatalog utökats med särskilt fokus på kompetensutveckling för de som förlorat jobbet eller är under permittering på grund av Coronapandemin. JU har också utökat sitt erbjudande inom studieförberedande kurser för alla som funderar på att i framtiden påbörja en högre utbildning.


 Campus Träbyn  
Jönköping

### SBS satsar i Jönköping

Den främsta framgångsnyckeln i att skapa bra studentboenden är att göra det i tätt samarbete med såväl kommunen, lärosätet och inte minst studenterna själva. I just Jönköping gäller det den här gången ett helt nytt projekt som 2021-2022 står redo för inflytt och dessutom innebär en debut för Studentbostäder i Norden (SBS) på orten.

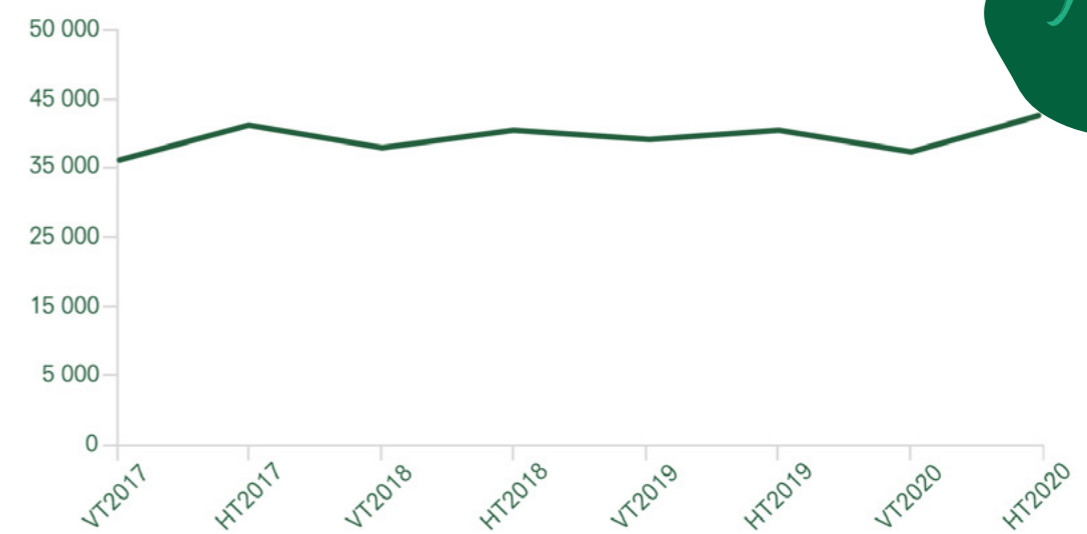
I det natursköna området Ekhagen planeras 349 klimatsmarta studentbostäder att uppföras med inflytt i etapper från sensommaren och enligt plan är den sista flyttlådan uppackad under våren 2022. Likt högskolan och i linje med de studenter som bor där ligger fokus på hållbara och moderna bostäder där stommarna i sin helhet är byggda i trä och solceller pryder taken.

En viktig del när SBS bygger eller förvärvar studentbostäder är att bidra till det studentliv och den kultur som finns på orten. Därför har det nya beståndet i Jönköping försetts med studierum, sociala ytor, gemensamma lokaler

och aktiva utomhusytor med utomhusgym. Förhoppningen är att området utöver att bara vara bostäder även blir en förlängning av studentlivet och en mötesplats för nya som gamla studenter vid JU.

”Det här blir den första men säkerligen inte den sista satsning vi gör i Jönköping. Lägenheterna vi bygger ska ha en hyra som är överkomlig för en student men som samtidigt möjliggör att deras studietid blir rolig och främjar det sociala som vi vet är väldigt viktigt när nya studenter anländer till en helt ny stad och för första gången flyttar hemifrån. Samtidigt ska husen vara moderna och motsvara de krav som den nya generationen studenter ställer på hållbarhet och kvalitet. Ett exempel är de kompisvåor där två vänner kan dela på boendet och sänka sina kostnader utan att tumma på kvaliteten.”, säger Rebecka Eidenert, VD för Studentbostäder i Norden.

### ANTAL REGISTRERADE STUDENTER VID STIFTELSEN HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING HT2020



Källa: uka.se

## Styrelse



### Christoffer Strömbäck

Styrelseledamot sedan 2021

**ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL):** CFO på Aktiebolaget Fastator (publ), tidigare Director på JLL Capital Markets och Director på Swedbank Corporate Finance.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 130 000 aktier och 300 000 teckningsoptioner.

### Sven-Göran Svensson

Styrelseledamot sedan 2018<sup>1</sup>

**ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL):** tf VD Rikshem, förvaltningschef Rikshem, regionchef Vasakronan, vice vd och förvaltningschef AP Fastigheter.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 600 222 aktier via bolag och 300 000 teckningsoptioner.

### Karin Krook

Styrelseledamot sedan 2020

**ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL):** Styrelseledamot VaccinDirekt, Styrelseledamot i Road Marking Equipment, Chief Commercial Officer Elite Hotels of Sweden, Country Manager The Coca-Cola Company.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 3 084 aktier och 300 000 teckningsoptioner.

### Viktor Jarnheimer

Styrelseledamot sedan 2021

**ÖVRIGA NUVARANDE BEFATTNINGAR:** Grundare och VD för Proxify AB.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 1 224 aktier och 300 000 teckningsoptioner.

### Björn Rosengren

Styrelseordförande sedan 2018<sup>1</sup>

**ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL):** Styrelseordförande i Fastator, Offentliga Hus, Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB. Tidigare näringsminister, rådgivare Kinneviksgruppen, landshövding och ordförande TCO.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 1 213 854 aktier via bolag och 600 000 teckningsoptioner.

1. STUSAB AB

## Ledning



### Bo Gyllenswärd

CFO sedan 2018<sup>1</sup>

**UTBILDNING:** Civilekonom Stockholms universitet.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 12 000 aktier via bolag och inga teckningsoptioner.

### Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2019<sup>1</sup>

**UTBILDNING:** Högstskoleingenjörsexamen inom byggt teknik och design, KTH.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** Innehar inga aktier eller teckningsoptioner i bolaget.

1. STUSAB AB

### Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020<sup>1</sup>

**UTBILDNING:** Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** Innehar inga aktier i bolaget och 875 000 teckningsoptioner.

### Sofia Folstad

Finans- och transaktionschef sedan 2021

**UTBILDNING:** Malmö universitet och Lunds universitet inom juridik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 40 842 aktier och 875 000 teckningsoptioner.

### Rebecka Eidenert

VD sedan 2018<sup>1</sup>

**UTBILDNING:** Högskolan i Gävle, SLU och Malmö universitet inom juridik, byggnadsteknik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

**AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET:** 300 111 aktier via bolag och 1 750 000 teckningsoptioner.



# Aktien

Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market med kortnamnet STUDBO och ISIN-nummer SE0015657697.

## AKTIEKURS

### STAMAKTIEN KURSUTVECKLING



9,65

SEK  
25 AUG 2021



# Finansiell information

## BOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Studentbostäder i Norden AB (publ) (fd Prime Living AB (publ)) förvärvade den 1 december 2020 samtliga aktier i STUSAB AB:s (fd Studentbostäder i Sverige AB), moderbolag i en fastighets-ägande koncern. Förvärvet klassificeras som ett omvänt förvärv varför STUSAB AB ansågs vara förvärvaren. Jämförelse uppgifter i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för tidigare kvartal avser därför STUSAB AB.

Koncernens nettoomsättning under perioden består huvudsakligen av hyresintäkter. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 93,6 MSEK (73,5). Ökningen är främst hänförlig till samgåendet med Prime Living AB samt nybyggnationen i Luleå som färdigställdes i september 2020. Under perioden har bolaget även erhållit försäkringsersättning avseende en byggnad i Ronneby som totalförstördes vid en brand sommaren 2020. Ersättning uppgick till 16,8 MSEK. Periodens resultat är påverkat av en högre vakansgrad mot bakgrund av covid-19-pandemin och förekomsten av 10-månadershyra i bolagets studentbostadsbestånd. Fastighetskostnaderna avser främst driftkostnader, så som värme, vatten, el, fastighetsskötsel och fastighetsadministration vilka uppgick till 51,2 MSEK (43,5). Även ökningen avseende fastighetskostnaderna är främst hänförlig till samgåendet med Prime Living samt nybyggnationen i Luleå. Driftsöverskottet för perioden uppgick till 61,7 MSEK (33,5).

Kostnaden för Central administration uppgick till 21,7 MSEK (6,1). Av dessa kostnader utgör 8,3 MSEK engångskostnader hänförliga till samgåendet mellan Prime Living och Studentbostäder. Dess utgörs främst av kostnader för uppsagd personal. Räntenettet uppgick till 26,8 MSEK (15,5), ökningen beroende på en högre lånevolym. Periodens förvaltningsresultat uppgick till 13,2 MSEK (11,9).

Värdförändringarna av fastighetsbeståndet under perioden uppgår till 131,5 MSEK (0). Marknadsvärdet per den 30 juni 2021 uppgick till 4 042,6 MSEK (2 153,4). Under perioden har Studentbostäder i Norden AB förvärvat tomrätten till fastigheten Akka 10. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 300 MSEK. Under perioden har Studentbostäder i Norden AB även ingått i ett samriskbolag (s.k. joint venture) med Lotshamn och i samarbete med YOUTH där tomrätten till fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping förvärvats till ett fastighetsvärde om 25 MSEK. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick för perioden till 64,8 MSEK (2,8).

Periodens resultat uppgick till 92,0 MSEK (8,3) och periodens kassaflöde uppgick till 148,8 MSEK (-8,3).

Det egna kapitalet uppgick den 30 juni 2021 till 1 720,1 MSEK (578,9). Soliditeten uppgick till 38 procent (29). Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 58 procent (68). Den genomsnittliga räntan var vid rapportdatumet 2,70 procent inklusive effekt av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgår snitträntan till 2,67 procent. Den genomsnittliga räntan på lån hos kreditinstitut uppgick till 1,97 procent med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,4 år. Den aktuella skatten för perioden uppgår till 0 MSEK. Uppskjuten skatt är till största delen hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och dess marknadsvärden. Både den aktuella skatten och den uppskjutna skatten är beräknad med skattesatsen 20,6 procent.

## PERSONAL

Koncernen har per den 30 juni 2021 25 anställda (4). Ökningen jämfört med föregående år beror på att man under året tagit över teknisk och administrativ förvaltning som tidigare sköttes på entreprenad och därför anställt personal.

## NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER OCH ÖVRIGA MELLANHAVANDEN

Bolag inom Studentbostäder i Norden-koncernen har i egenskap av låntagare ingått tre stycken säljarreverser, som per den 30 juni 2021 uppgår till 160,3 MSEK. I två av säljarreverserna är Studentbostäder i Norden låntagare och i en säljarrevers är låntagaren Studentbostäder i Nordens helägda dotterbolag Framtidens Boende i Göteborg AB. Långivare är Samhäll 43 AB och Amasten Bostäder AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Nordens ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Amasten Fastighets AB. Säljarreverserna är efterställda och löper med 1 till 3 procents ränta som betalas kvartalsvis. Studentbostäder i Norden hyr även kontorsplatser från aktieägaren AB Fastator och köper tjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare. Hyran för kontorsplatserna uppgår till 30 000 SEK per månad, exklusive mervärdesskatt, och arvodena till Priority Group AB till cirka 1,0 MSEK på årsnivå, exklusive mervärdesskatt.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Studentbostäder i Norden bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, vilket naturligt medför vissa risker. Bolaget arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringskydd. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtida kapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.

Studentbostäder i Nordens verksamhet påverkas av den covid-19-pandemi som brutit ut, främst genom möjligheten för skolor och universitet att hålla öppet. Hyreskontrakt avseende studentbostäder tecknas vanligen med korta löptider och är i hög grad knutna till utbildningsåren. Om skolor och universitet skulle hålla stängt en längre tid kan nya kontrakt komma att tecknas med eftersläpning eller helt utebli med ökade vakanser som följd. Även osäkerhet i potentiella hyresgästers förväntningar om framtida öppethållande riskerar att resultera i vakanser.

Studentbostäder i Norden för kontinuerligt en dialog med befintliga och tänkta finansörer 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 har olika förfallotid vilket minskar 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 den 30 juni 2021 till 2,70 procent (1,87). Av räntebärande skulder på 2 609,7 MSEK (1554,5) löper 1 328,1 MSEK (505,4) med rörlig ränta. I syfte att minska ränterisken har 237,4 MSEK av bolagets lån räntesäkrats genom en ränteswap som löper till 2021-12-15.

Studentbostäder i Nordens hyresintäkter kommer i stort sett enbart från bostadshyresgäster. Långsiktig vakansgrad är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. De flesta fastigheter är belägna i större universitets- och högskolestäder med god efterfrågan.

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, anseende-förlust 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 driftsöverskott innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 468,3 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procent-

enhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 343,8 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt 4 042,6 MSEK.

Studentbostäder i Nordens verksamhet omfattar förutom fastighetsförvaltning även fastighetsutveckling i form av nybyggnationer samt förädlingar av befintliga fastigheter. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Studentbostäder i Norden kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, erhålla och bibehålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för bolaget acceptabla villkor. Det finns en risk att upphandlade entreprenader, av skäl hänförliga till entreprenören, fördröjs eller inte kan fullföljas vilket i sin tur bland annat skulle kunna medföra ökade projekteringskostnader eller att Studentbostäder i Nordens hyresgäster riktar krav till följd av fel eller förseningar.

Vid såväl nyproduktion som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller fel på inventarier). Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller ökade kostnader för nyproduktion och förvaltning av Studentbostäder i Nordens fastigheter. Vidare kan det inte uteslutas att Studentbostäder i Norden kan komma att misslyckas med att erhålla och bibehålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras.

Studentbostäder i Norden AB (publ) är noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market "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.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

KSEK	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Hysesintäkter	93 555	73 465	43 078	33 670	150 483
Övriga rörelseintäkter	19 350		18 569		
Fastighetskostnader	-51 186	-39 974	-26 986	-20 973	-75 023
<b>Driftsöverskott</b>	<b>61 719</b>	<b>33 491</b>	<b>34 661</b>	<b>12 697</b>	<b>75 460</b>
Central administration	-21 727	-6 101	-9 027	-3 835	-11 802
(varav engångskostnader)	(-8 252)		(-1 004)		
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>39 993</b>	<b>27 390</b>	<b>25 633</b>	<b>8 862</b>	<b>63 658</b>
Räntenetto	-26 805	-15 510	-14 945	-6 139	-30 231
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 188</b>	<b>11 879</b>	<b>10 688</b>	<b>2 723</b>	<b>33 427</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	131 493		131 493		87 660
Värdeförändring derivat	-295	470	-131	321	480
<b>Resultat före skatt</b>	<b>144 386</b>	<b>12 350</b>	<b>142 051</b>	<b>3 044</b>	<b>121 567</b>
Aktuell skatt	-4	-4 075	905	-2 763	-6 646
Uppskjuten skatt	-52 414	-15	-51 234	-15	-24 405
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>91 968</b>	<b>8 260</b>	<b>91 721</b>	<b>267</b>	<b>90 698</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>	<b>91 968</b>	<b>8 260</b>	<b>91 721</b>	<b>267</b>	<b>90 698</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare	91 968	8 260	91 721	267	90 698
Minoritetsintresse					-7
<b>SUMMA PERIODENS RESULTAT</b>	<b>91 968</b>	<b>8 260</b>	<b>91 721</b>	<b>267</b>	<b>90 691</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

KSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4 042 587	2 153 439	3 563 185
Inventarier	7 005		5 265
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 049 592</b>	<b>2 153 439</b>	<b>3 568 450</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Derivat	279	565	574
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	16 375	6 986	10 086
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>16 654</b>	<b>7 551</b>	<b>10 660</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 066 246</b>	<b>2 160 990</b>	<b>3 579 110</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	718	323	1 212
Skattefordran	1 038	153	543
Övriga fordringar	20 520		37 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 375	2 734	5 975
Likvida medel	445 063	37 372	296 298
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>480 713</b>	<b>40 582</b>	<b>341 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 546 959</b>	<b>2 201 572</b>	<b>3 921 005</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	916 174	2 082	860 986
Övrigt tillskjutet kapital	512 180		510 539
Balanserat resultat inklusive årets resultat	291 894	576 879	163 849
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 720 248</b>	<b>578 961</b>	<b>1 535 374</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-157		-164
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 720 090</b>	<b>578 961</b>	<b>1 535 210</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	93 410	17 281	41 204
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 562 691	1 326 863	1 713 683
Konvertibelt förlagslån		51 500	
Obligationslån	500 000		200 000
Lån från ägarbolag	160 125	160 381	160 280
Långfristiga leasingkulder	14 119	6 225	11 284
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 330 345</b>	<b>1 562 250</b>	<b>2 126 452</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	386 880	15 777	41 724
Kortfristig leasingkund	2 341	761	3 564
Leverantörsskulder	17 386	10 100	16 985
Skatteskulder	541	4 387	13 809
Övriga kortfristiga skulder	31 149	8 670	93 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 229	20 665	89 609
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>496 525</b>	<b>60 360</b>	<b>259 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 546 959</b>	<b>2 201 572</b>	<b>3 921 005</b>

## Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK				Innehav utan bestämmande inflytande	
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat		Summa
Ingående balans per 1 januari 2020 enligt fastställd balansräkning	2 082	495 823	73 144		571 049
Årets totalresultat			90 698	-7	90 691
Konvertering lån mot aktier	211	51 500			51 711
Tillgångsförvärv	719 803	-111 275	7	-157	608 378
Nyemission	138 890	111 110			250 000
Emissions- och transaktionskostnader		-36 619			-36 619
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	858 904	14 716	7	-157	873 470
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>860 986</b>	<b>510 539</b>	<b>163 849</b>	<b>-157</b>	<b>1 535 210</b>
Periodens totalresultat			91 968		91 968
Nyemission	55 188	37 717			92 905
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	55 188	37 717			92 905
<b>Utgående balans per 30 juni 2021</b>	<b>916 174</b>	<b>548 256</b>	<b>255 817</b>	<b>-157</b>	<b>1 720 090</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens rapport över kassaflöden, TSEK	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Resultat före finansiella poster	39 993	27 390	25 633	8 862	63 658
Avskrivningar	468	0	-189	-189	
Erhållen ränta	401	0	232	0	
Betalda ränta	-26 430	-15 103	-14 651	-5 935	-32 540
Betalda inkomstskatter	-12 777	-1 211	-4 854	-1 706	-4 210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>1 654</b>	<b>11 076</b>	<b>6 172</b>	<b>1 032</b>	<b>26 908</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	10 441	6 775	-14 123	2 408	9 356
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-93 474	2 813	-20 984	-4 658	-15 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-81 379</b>	<b>20 664</b>	<b>-28 935</b>	<b>-1 218</b>	<b>20 563</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-281 158	-62 482	-267 986	-2 682	-79 580
Investeringar i inventarier	-1 272		-1 272	0	0
Avyttring materiella anläggningstillgångar	10 660		10 660	0	-500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-271 770</b>	<b>-62 482</b>	<b>-258 598</b>	<b>-2 682</b>	<b>-80 080</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-155		-123	-1 016	
Likvida medel förvärvad verksamhet					12 502
Upptagna lån	725 000	41 465	725 000	41 465	67 325
Amortering av lån	-230 836	-7 958	-205 328	-4 068	-15 669
Nyemission	7 905		7 905	0	245 974
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>501 914</b>	<b>33 507</b>	<b>527 454</b>	<b>36 381</b>	<b>310 132</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Årets kassaflöde	148 747	-8 311	239 922	32 482	250 615
Likvida medel vid periodens början	296 298	45 683	205 141	4 890	45 683
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>445 045</b>	<b>37 372</b>	<b>445 063</b>	<b>37 372</b>	<b>296 298</b>

# Segmentrapportering

Förvaltningsfastigheter				Jan-jun 2021
KSEK	Syd	Mitt	Norr	Koncernen
Hysesintäkter	47 965	10 182	35 408	93 555
Fastighetskostnader	-27 605	-5 749	-18 039	-51 393
Driftsresultat	20 360	4 432	17 369	42 161
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 363 400</b>	<b>1 468 187</b>	<b>1 211 000</b>	<b>4 042 587</b>

				Jan-jun 2020
KSEK	Syd	Mitt	Norr	Koncernen
Hysesintäkter	38 027	5 919	29 519	73 465
Fastighetskostnader	-19 483	-3 202	-17 289	-39 974
Driftsresultat	18 544	2 717	12 230	33 491
<b>Bokfört värde</b>	<b>829 900</b>	<b>211 000</b>	<b>1 112 539</b>	<b>2 153 439</b>

# Koncernens nyckeltal

Fastighets- och projektrelaterade <sup>1</sup>	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Intäkter, MSEK	112,9	73,5	61,6	33,7	150,5
Driftsöverskott, MSEK	61,7	33,5	34,7	12,7	75,5
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, KSEK	131 493	0	131 493	0	87 660
Periodens resultat efter skatt, KSEK	91 968	8 260	91 721	267	90 698
Överskottsgrad	47 %	46 %	40 %	38 %	50 %
Marknadsvärde, MSEK	4 043	2 153	4 043	2 153	3 563
Uthyrningsbar area, kvm	130 512	86 880	130 512	86 880	120 959
Antal lägenheter i förvaltning	4 233	2 900	4 233	2 900	4 251
Antal lägenheter i projektportfölj	2 460	460	2 460	460	2 216
Uthyrningsgrad, %	85 %	89 %	85 %	89 %	89 %

Finansiella <sup>1</sup>	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Balansomslutning, MSEK	4 547	2 202	4 547	2 202	3 921
Eget kapital, MSEK	1 720	579	1 720	579	1 535
Soliditet, %	38 %	26 %	38 %	26 %	39 %
Substansvärde NAV, per aktie, SEK	9,90	e.t	9,90	e.t	0,09 <sup>1</sup>
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter	1,8	1,4	1,8	1,8	2,1
Belåningsgrad koncernen	58 %	69 %	58 %	69 %	54 %
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta	2,70 %	1,87 %	2,70 %	1,87 %	2,31 %
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta	1,97 %	1,71 %	1,97 %	1,71 %	2,05 %
Kapitalbindning lån kreditinstitut, år	1,7	2,8	1,7	2,8	1,9
Räntebindning lån kreditinstitut, år	1,4	2,7	1,4	2,7	1,7

Aktierelaterade	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Eget kapital per aktie, SEK	9,39	e.t	9,39	e.t	0,09 <sup>1</sup>
Totalt antal utestående stamaktier	183 233 585	e.t	183 233 585	e.t	46 817 515
Totalt antal utestående preferensaktier serie B	-	e.t	-	e.t	5 408 592
Totalt antal utestående preferensaktier serie C	-	e.t	-	e.t	17 167 391 493
Totalt antal utestående aktier	183 233 585	e.t	183 233 585	e.t	17 219 617 600

Personalrelaterade	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Antal anställda vid periodens utgång	25	4	25	4	28
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	24,2	4,0	24,2	4,0	27,8

<sup>1</sup> - I jämförelsesiffrorna för 2020 ingår utfallet för koncernen fd. Studentbostäder i Sverige AB och fr.o.m. förvärvstillfället, dvs fr om december 2020, ingår även koncernen fd. Prime Living AB.  
 Fotnot 1: Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämman i februari 2021.

## Moderbolagets resultaträkning

KSEK	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Övriga rörelseintäkter	655	8 925	655	8 925	8 928
<b>Summa intäkter</b>	<b>655</b>	<b>8 925</b>	<b>655</b>	<b>8 925</b>	<b>8 928</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	-6 057	-5 283	-3 330	-4 153	-11 749
Personalkostnader	-6 806	-6 150	-1 621	-5 050	-12 626
Avskrivningar	-88	-97	-47	-97	-179
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12 296</b>	<b>-2 605</b>	<b>-4 343</b>	<b>-376</b>	<b>-15 627</b>
Resultat från aktier i koncernbolag	-5 238		-5 238		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11 095	10 683	5 625	9 753	21 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 648	-13 432	-4 329	-12 145	-20 624
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-13 087</b>	<b>-5 354</b>	<b>-8 285</b>	<b>-2 768</b>	<b>-14 620</b>
Bokslutsdispositioner	-1 885	-9 635	-1 885	-9 635	2 423
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-14 972</b>	<b>-14 989</b>	<b>-10 170</b>	<b>-12 403</b>	<b>-12 197</b>
Skatt	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-14 972</b>	<b>-14 989</b>	<b>-10 170</b>	<b>-12 403</b>	<b>-12 197</b>

## Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

KSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	407	578	496
Andelar i koncernföretag	643 642	15 718	648 528
Andelar i intresseföretag	11	11	11
Långfristiga fordringar koncernföretag	305 220	302 468	303 825
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>949 280</b>	<b>318 775</b>	<b>952 859</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	7 347		
Fordringar hos koncernföretag	584 205	386 386	471 738
Övriga fordringar	501		10 475
Skattefordran	23 988	2 381	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 187	1 037
Likvida medel	362 986	3 741	252 495
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>979 027</b>	<b>393 695</b>	<b>735 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 928 307</b>	<b>712 470</b>	<b>1 688 604</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	916 174	12 587	860 986
Fritt eget kapital	538 570	500 145	470 045
Balanserat resultat inklusive årets resultat	-45 780	-479 705	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 408 964</b>	<b>33 027</b>	<b>1 331 031</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	500 000	590 000	200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>500 000</b>	<b>590 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	1 737	2 952	6 207
Kortfristiga skulder koncernföretag		65 238	55 903
Övriga kortfristiga skulder	4 753	6 252	59 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 853	15 001	36 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 343</b>	<b>89 443</b>	<b>157 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 928 307</b>	<b>712 470</b>	<b>1 688 604</b>

## Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

KSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa
Ingående balans per 1 januari 2020 enligt fastställd balansräkning	12 476	619 740	-584 201	48 017
Årets totalresultat	-	-	-12 197	-12 197
Nyemission genom kvittning	118	-118	-	0
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	-7	7	-	0
Nyemission konvertering lån mot aktier	227 822	227 819	-	455 641
Nyemission kontant	138 890	111 110	-	250 000
Apportemission	481 687	144 502	-	626 189
Emissions- och transaktionskostnader	0	-36 618	-	-36 618
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	848 510	446 702	0	1 295 212
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>860 986</b>	<b>1 066 442</b>	<b>-596 398</b>	<b>1 331 031</b>
Periodens totalresultat			-14 972	-14 972
Nyemission	55 188	37 717		92 905
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	55 188	37 717		92 905
<b>Utgående balans per 30 juni 2021</b>	<b>860 986</b>	<b>1 066 442</b>	<b>-518 464</b>	<b>1 408 964</b>

## Moderbolagets rapport över kassaflöden

	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-12 296</b>	<b>-14 989</b>	<b>-4 343</b>	<b>-3 697</b>	<b>-15 627</b>
Övriga kassaflödespåverkande poster	-1 885		-1 885		
Avskrivningar	88	97	47	44	179
Finansiella intäkter	11 095		5 625		21 631
Finansiella kostnader	-6 648		-4 329		-20 624
Betald inkomstskatt KFA	-180		-270		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-9 825</b>	<b>-14 892</b>	<b>-5 154</b>	<b>-3 653</b>	<b>-14 441</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>					
Förändring kortfristiga fordringar	-191 930	35 602	-208 101	11 652	-57 693
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-80 316	-16 340	48 787	-4 074	-20 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-282 072</b>	<b>4 370</b>	<b>-164 469</b>	<b>3 925</b>	<b>-92 166</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i dotterbolag	-341		-341		-29
Minskning(-)/ökning(+) av finansiella anläggningstillgångar					42 647
Avyttring materiella anläggningstillgångar		-1 275		-646	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-341</b>	<b>-1 275</b>	<b>-341</b>	<b>-646</b>	<b>42 618</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	500 000		500 000		53 271
Amortering av lån	-200 000		-200 000		
Nyemission	92 905		92 905		245 974
Erhållna/Lämnade koncernbidrag					2 423
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>392 905</b>		<b>392 905</b>		<b>301 397</b>
<b>Kassaflöde hänförligt till avvecklad verksamhet</b>					
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Årets kassaflöde	110 491	3 095	228 095	3 279	251 849
Likvida medel vid periodens början	252 495	646	134 892	462	646
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>362 986</b>	<b>3 741</b>	<b>362 986</b>	<b>3 741</b>	<b>252 495</b>

# Redovisningsprinciper

Studentbostäder i Norden AB (publ) följer de av EU antagna International 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.

## REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Studentbostäder i Norden AB (publ):s revisorer. Studentbostäder i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 26 augusti 2021 klockan 07.15.

# Finansiell rapportering

## KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2021 25 november 2021

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 26 augusti 2021  
Studentbostäder i Norden AB (publ)

**Rebecka Eidenert**  
VD

**Björn Rosengren**  
Styrelseordförande

**Karin Krook**  
Styrelseledamot

**Sven-Göran Svensson**  
Styrelseledamot

**Christoffer Strömbäck**  
Styrelseledamot

**Viktor Jarnheimer**  
Styrelseledamot

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.



## Definitioner

<b>BELÄNINGSGRAD TOTALT KONCERNEN, %</b>	Räntebärande skulder vid periodens utgång, i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder.
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>	Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader.
<b>EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK</b>	Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier, samtliga aktieslag.
<b>LÅNGSIKTIGT NAV, PER AKTIE, SEK</b>	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till totala antalet aktier vid periodens utgång.
<b>FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %</b>	Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.
<b>FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %</b>	Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).
<b>KAPITALBINDNING</b>	Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
<b>LÄGENHETER, ANTAL</b>	Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Redovisat värde förvaltningsfastigheter.
<b>MARKNADSVÄRDE, SEK/KVM FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER</b>	Marknadsvärde färdigställda fastigheter vid periodens slut dividerat med uthyrningsbar boyta kvm.
<b>RÄNTEBINDNING</b>	Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER</b>	Driftsöverskott minus kostnader för central administration i relation till räntenetto.
<b>SOLIDITET</b>	Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
<b>UTHYRNINGSBAR YTA/ UTHYRNINGSBAR AREA</b>	Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.
<b>UTHYRNINGSGRAD</b>	Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>	Bruttoresultat fastighetsförvaltning (exkl övriga intäkter) i procent av redovisade hyresintäkter.

## Kontaktuppgifter

**Rebecka Eidenert, VD**  
 Rebecka.eidenert@sbsstudent.se  
 0709 86 54 54

**Bo Gyllenswärd, CFO**  
 Bo.gyllensward@sbsstudent.se  
 0709 44 92 29

