

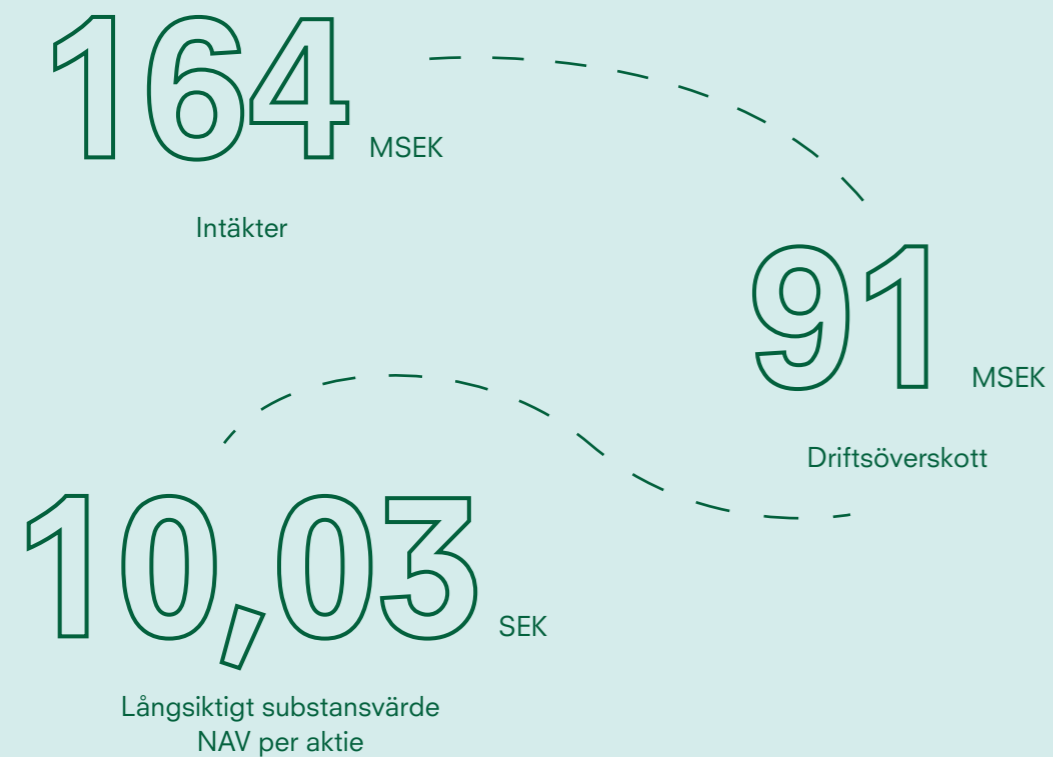
Delårsrapport





Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Utvalda nyckeltal | 4 |
| Väsentliga händelser juli-september 2021 | 6 |
| Väsentliga händelser efter periodens utgång | 7 |
| Intjäningsförmåga | 8 |
| VD har ordet | 10 |
| Om bolaget i korthet | 12 |
| Höjdpunkter i Studentbostäder i Nordens tillväxtresa | 14 |
| Strategi | 16 |
| Fyra styrkor för Studentbostäder i Norden | 18 |
| Finansiella och operationella mål | 19 |
| Fastighetsbestånd | 20 |
| Projektportfölj | 22 |
| Marknad Norge | 28 |
| Hållbarhet | 30 |
| Case – Köpenhamn | 34 |
| Styrelse | 38 |
| Ledning | 39 |
| Ägare..... | 40 |
| Aktien | 41 |
| Finansiell översikt | 42 |
| Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag | 44 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag | 45 |
| Koncernens rapport över förändring i eget kapital | 46 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 47 |
| Segmentrapportering | 48 |
| Koncernens nyckeltal | 49 |
| Moderbolagets resultaträkning | 50 |
| Moderbolagets balansräkningar i sammandrag | 51 |
| Moderbolagets förändring över eget kapital | 52 |
| Moderbolagets rapport över kassaflöden | 53 |
| Tilläggsuppgifter | 54 |
| Finansiell rapportering | 55 |
| Revisors granskningsrapport | 56 |
| Definitioner | 57 |
| Kontaktuppgifter | 58 |

Utvalda nyckeltal¹

| | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 ² |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| Intäkter, MSEK | 163,7 | 103,9 | 50,8 | 30,5 | 150,5 |
| Driftöverskott, MSEK | 91,1 | 53,6 | 29,4 | 20,1 | 75,5 |
| Långsiktigt substansvärde NAV per aktie | 10,03 | e.t | 10,03 | e.t | 9,16 ³ |
| Eget kapital per aktie | 9,29 | e.t | 9,29 | e.t | 8,92 ³ |
| Räntetäckningsgrad | 1,5 | 2,0 | 1,1 | 2,3 | 2,1 |
| Tillväxt hyresintäkter (årsbasis) | 35 % | 31 % | 53 % | 37 % | 47 % |
| Belåningsgrad | 63 % | 66 % | 63 % | 66 % | 54 % |
| Soliditet | 31 % | 28 % | 31 % | 28 % | 39 % |
| Fastighetsvärde, MSEK | 5 375 | 2 251 | 5 375 | 2 251 | 3 563 |
| Antal lägenheter i förvaltning | 4 501 | 3 004 | 4 501 | 3 004 | 4 251 |
| Antal lägenheter i projektportfölj, (netto) | 2 906 | 356 | 2 906 | 356 | 2 216 |
| Antal lägenheter i förvärvsportfölj, ej tillträtt | 389 | 0 | 389 | 0 | 0 |
| Totalt antal lägenheter | 7 796 | 3 360 | 7 796 | 3 360 | 6 467 |

1: Definitioner se sidan 56.

2: 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.

3: Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.



Väsentliga händelser juli-september 2021

- Studentbostäder i Norden tillträdde den 13 augusti 2021 förvärvet Vikingen 1 i Jönköping. Som ett led i tillträdet fattade styrelsen beslut om en riktad nyemission av 7 000 000 aktier, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 maj 2021. Säljaren av fastigheten, Träbyn Invest AB, tecknade samtliga aktier till en teckningskurs om 9,429 SEK per aktie motsvarande ett totalt värde om ca 66 MSEK.
- Studentbostäder i Norden förstärkte i augusti 2021 organisationen genom ett antal nyckelrekryteringar. David Svensson har rekryterats som bolagets nya CFO och tillträder den 1 januari 2022. Magnus Jägre tillträder som Hållbarhets- och innovationschef. Vidare har Peter Bergåse och Mikael Lundmark förstärkt IT-avdelningen.
- Studentbostäder i Norden har under perioden tillträtt den första etappen i Köpenhamn vilket skedde enligt plan den 26 augusti 2021. Det innebär att 288 av 578 lägenheter har tillträtts.
- I september fortsatte Studentbostäder i Nordens nordiska expansion genom att teckna förvärvsavtal av 99 studentlägenheter i Torp, Norge. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om 64 MNOK och är uthyrd på ett blockhyresavtal till Pilot Flight Academy på 5 år vilket årligen väntas generera hyresintäkter om 5,2 MNOK.
- Studentbostäder i Norden har beviljats bygglov för 202 studentlägenheter i studentstaden Norrköping. Lägenheterna förväntas vara inflyttningsklara i årskiftet 2022/2023.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Studentbostäder i Norden har tecknat ett tvåårs-kontrakt med boendeappen Avy omfattandes hela beståndet i Sverige, Danmark och Norge och har därmed fortsatt sin digitala resa mot en förbättrad boendeupplevelse för sina hyresgäster.
- I oktober inledde Studentbostäder i Norden ett samarbete med Metry. Metry skapar ett standardiserat sätt att samla in data för att kunna mäta och redovisa koldioxidminskningar till följd av olika energiprojekt som görs av Studentbostäder i Norden.
- Studentbostäder i Norden ingick i oktober ett utökat blockhyresavtal med Allihoop som sträcker sig över en hyresperiod på 5 år. Avtalen tillsammans omfattar en blockuthyrning av cirka 130 lägenheter i fastigheten Ferdinand 8 i Spånga. Det tillkommande hyresavtalet beräknas ha en årshyra på cirka 4,7 MSEK exklusive tillägg med en instegsrabatt om totalt cirka 1,1 MSEK.
- Studentbostäder i Norden har beviljats bygglov för 442 lägenheter i Trollhättan på redan befintliga fastigheter. Totalt omfattar projektet ca 11 000 kvm BOA och 442 lägenheter. Byggnationen kommer att ske i etapper. Den första etappen har planerad byggstart under första kvartalet 2022 och samtliga etapper förväntas färdigställas under 2024.
- Studentbostäder i Norden har genom sitt helägda norska dotterbolag STUSAB Norge AS ingått avtal med Sky Property AS om att förvärva en fastighet med 48 studentlägenheter i Notodden, Norge genom köp av alla aktierna i bolaget Pilot Pier AS. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 47 MNOK och är uthyrd med ett femårigt blockhyresavtal till Pilot Flight Academy AS samt väntas generera ett driftnetto om cirka 3,3 MNOK varav 100 procent är hänförligt till hyresintäkter från studentbostäder. Köpeskillingen är uppskattad till netto cirka 14 MNOK i kontanta medel och cirka 7 MNOK i aktier i SBS som avses emitteras till en kurs om 11,40 SEK per aktie.
- SBS tillträdde förvärvet av 99 studentlägenheter i Torp, Norge, den 1 november 2021 och som ett led i detta har styrelsen i SBS, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 maj 2021, fattat beslut om en riktad nyemission av 572 158 aktier. Säljaren av fastigheten har tecknat samtliga aktier till en teckningskurs om 11,40 SEK per aktie motsvarande ett totalt värde om cirka 6,5 MSEK.
- Valberedningen inför Studentbostäder i Nordens årsstämma 2022 har utsetts. Valberedningen består av Knut Pousette, utsedd av Aktiebolaget Fastator (publ), Bengt Kjell, utsedd av The Phoenix Holdings Ltd., Lennart Schuss, utsedd av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Björn Rosengren, styrelseordförande i Studentbostäder i Norden AB (publ). Knut Pousette har utsetts till valberedningens ordförande.

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 2021, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt bedömda kostnader för administration. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder och genomsnittlig räntenivå per den 30 september 2021. Vidare beaktas kommunicerade men ej tillträdde fastighetsförvärv per rapportdatumet och en apportemission, som genomförs i samband med ett tillträde, av 572 158 aktier.

Den justerade intjäningsförmågan tar hänsyn till kassan per den 30 september 2021 samt nyproduktion vilken ej färdigställts vid utgången av perioden men beräknas färdigställas inom 12 månader. Nyproduktionsprojekt som

färdigställs efter kommande tolv månader är inte inkluderade. Finansnettot är justerat för den kassa koncernen hade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,33 procent som utgör det vägda genomsnittet av koncernens räntebärande skulder per den 30 september 2021.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, kapitalstruktur eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning påverkas dessutom av framtida fastighetsförvärv och/eller -försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

| Intjäningsförmåga (MSEK) | Aktuell intjäning | Justerad intjäning |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Intäkter | 300 | 332 |
| Fastighetskostnader | -103 | -110 |
| Driftöverskott | 198 | 223 |
| Centraladministration | -34 | -34 |
| Finansnetto | -81 | -83 |
| Förvaltningsresultat | 82 | 105 |
| - Förvaltningsresultat stamaktieägare | 82 | 105 |
| Antal stamaktier | 190 805 743 | 190 805 743 |
| - Förvaltningsresultat per aktie | 0,432 | 0,551 |

VD har ordet

Studentbostäder är en högavkastningsgren

Vi har tagit ytterligare ett steg i vår nordiska expansion och etablerat oss i Norge under det tredje kvartalet. I Norge har vi genomfört ett strategiskt förvärv av 99 studentlägenheter vid flygplatsen Torp i Sandefjord. Studentbostäderna ligger precis vid det välrenommerade Pilot Flight Academy och är fullt uthyrda på fem år. Studentbostäderna har dessutom ett attraktivt läge cirka en timme från Oslo. Pilothögskolan Pilot Flight Academy är unik och lockar till sig studenter från hela världen och fortsätter att växa. Vi på SBS är glada att kunna äga studentbostäder i ett nära samarbete med skolan för att delta i en framtida tillväxt.

Under kvartalet har vi påbörjat byggnationen av 419 studentlägenheter i Karlstad där första etappen beräknas vara färdigställd till höstterminen 2022. Projektet kommer svara upp mot dagens studenters behov och önskemål. Vi bygger energieffektiva fastigheter med härlig utemiljö, utegym och beachvolleyplaner för en ökad gemenskap. Innan sommaren ansöktes det även om bygglov för projekten i Stockholm, Trollhättan och Norrköping, innehållandes mer än 1 600 nya studentbostäder.

Det är otroligt glädjande att samhället åter har kunnat öppna upp. För oss på Studentbostäder i Norden innebär det en ökad efterfrågan på studentbostäder när distansundervisningen nu tagits bort och studenterna återvänder till studentstäderna. Flera företag vittnar efter Coronapandemin om arbetskraftsbrist vilket även tyder på att en del kommer att utbildas sig för att kunna få ett arbete. Det kommer öka efterfrågan på studentbostäder ytterligare.


Studentbostäder i Norden har under flera år genomfört ett större digitaliseringsarbete med målet att skapa en bättre boendeupplevelse och tjänsteutbud för våra hyresgäster. Därför har vi under perioden tecknat ett tvåårskontrakt med Avy, som erbjuder en digital boende-

service för bostadsbolag och förvaltare, som omfattar hela beståndet i Sverige, Norge och Danmark. Målet med samarbetet med Avy är att det ska resultera i högre kundnöjdhet, mer effektiv förvaltning, merintäkter och sänkta administrationskostnader. Tjänsten innehåller lösningar för betalning och systemintegrationer och erbjuder tjänster via en app för de viktigaste aspekterna av hemmet såsom service vid tillträde, betalning av hyra, bokningar, felanmälan, försäkringar och löpande kommunikation.

Avslutningsvis vill jag nämna varför studentbostäder, och Studentbostäder i Norden i synnerhet, är en bra investering. Studentbostäder är en högavkastningsgren inom bostadsfastighetssegmentet med högre genomsnittshyror än vanliga hyresrätter. Studentbostäder i Norden har idag en genomsnittshyra om 1 950 SEK/kvm medan vanliga hyresrätter i Sverige har en genomsnittshyra om 1 100 – 1 200 SEK/kvm. Genom vår projektportfölj kommer genomsnittshyran att öka ytterligare vilket kommer generera en god avkastning till våra aktieägare.

Under kvartalet har vi observerat en ökad risk för inflations- och räntehöjningar. Vi följer denna utveckling noga och bedömer i dagsläget att förutsättningarna fortsatt är goda för studentbostadsmarknaden. Jag ser fram emot avslutningen på 2021 med stor tillförsikt.

Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Norden

“
Det är åter en stor efterfrågan på studentbostäder

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 cirka 4 500 studentbostäder på 15 orter med ett fastighetsvärde om cirka 5,4 MDSEK och en projektportfölj med över 2 900 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 389 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 764 MSEK.

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:



5,4 MDSEK

Fastighetsvärde



15

Orter



4 501

Studentbostäder i förvaltning



764 MSEK

Fastighetsvärde
kommunicerade förvärv



2 906

Lägenheter
i projektportfölj



389

Antal lägenheter,
kommunicerade förvärv

Höjdpunkter i Studentbostäder i Nordens tillväxtresa

Juli 2018

Amasten, SBB och Fastator sålde delar av respektive bolags studentbostadsbestånd till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige. Efter transaktionerna hade bolaget 21 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde på ~0,9 MDSEK.

Juli 2019

SBS förvärfvar 8 fastigheter med studentlägenheter i Luleå för 1,1 MDSEK.

December 2020

Den 26 oktober tillkännagav SBS och Prime Living en sammanslagning. Prime Living var vid den tiden noterat på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sammanslagningen resulterade i ett omvänt förvärf för SBS som slutfördes i december 2020.

250 MSEK emitterades genom en direktemission av preferensaktier av serie C. Sammanslagningen omfattade 1 247 lägenheter från Prime Living med ett fastighetsvärde på totalt 1,3 MDSEK.

December 2020

Nya finansiella och operativa mål publicerades av bolaget, mål om tillväxt på 20 procent i genomsnitt i långsiktigt substansvärde NAV per aktie över 5 år och 10 000 lägenheter under förvaltning till 2025 (se fullständiga finansiella mål på sid 19).

April 2021

SBS tecknade avtal om att förvärva ett utvecklingsprojekt i Köpenhamn med 578 lägenheter, med ett totalt projektvärde om 1,6 MDSEK.

Maj 2021

Emitterade senior icke-säkerställd obligation på 500 MSEK under ett nytt hållbart obligationsramverk på 1,0 MDSEK.

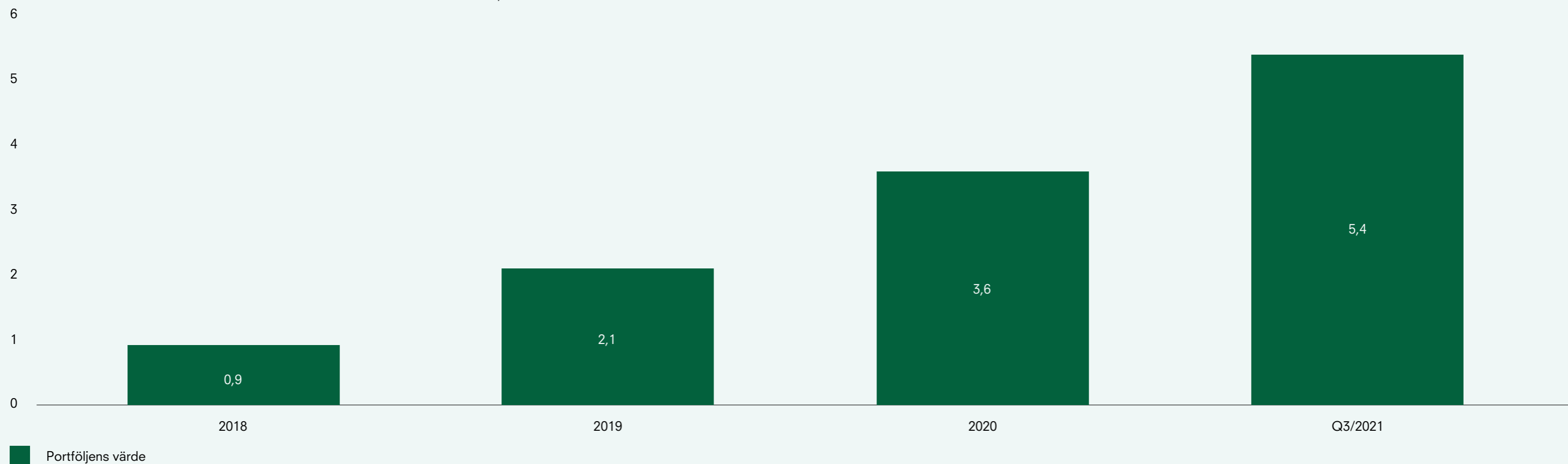
Juni 2021

Bolaget ändrade namn till Studentbostäder i Norden, vilket signalerade bolagets ambition att öka sin nordiska närvaro och expansion.

Augusti 2021

Den 13 augusti tillträdde SBS förvärfvet Vikingen 1 i Jönköping och fattade beslut om en riktad nyemission av 7 000 000 aktier som tecknades av säljaren av fastigheten. Den 26 augusti tillträdde SBS första etappen om 288 av 578 studentbostäder i Köpenhamn.

MDSEK



Strategi

Vi bygger för
Nordens framtid

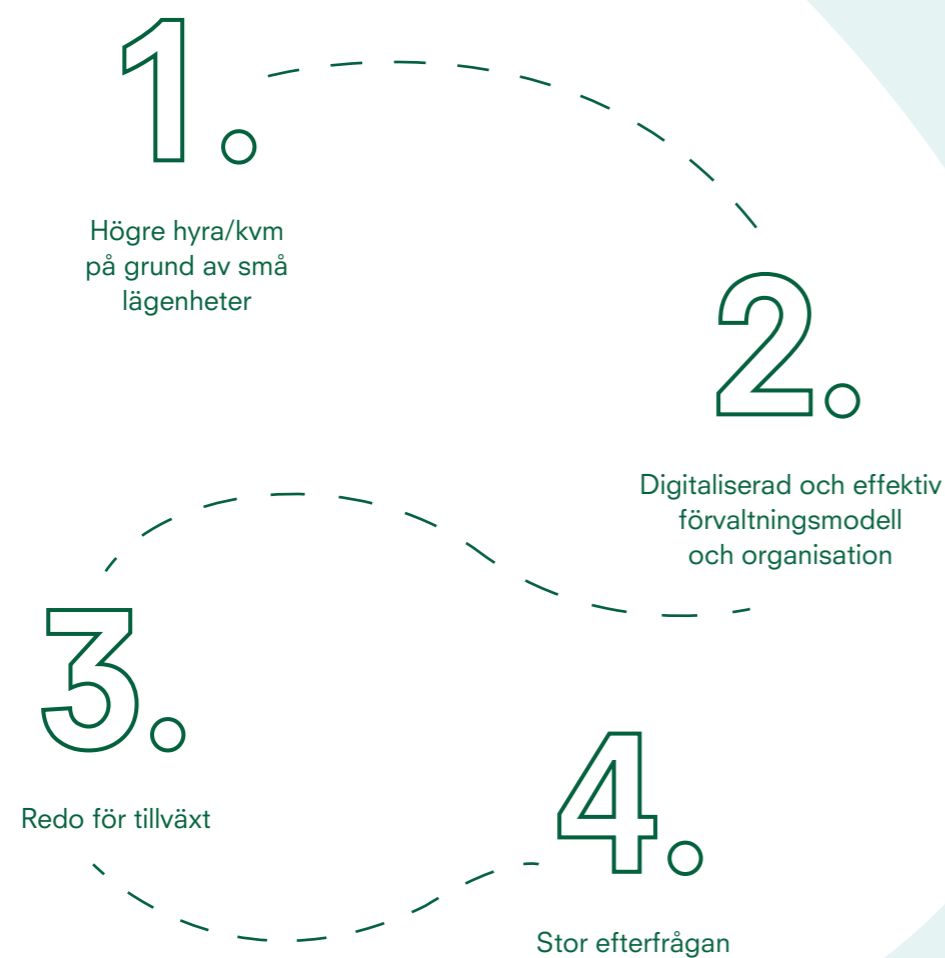


Tillväxt inom ett tydligt segment



- PROJEKTUTVECKLING**
 Fastigheterna utvecklas av bolaget och standardiseras, vilket underlättar kostnadseffektivitet i nybyggnadsprojekt. Bolaget tecknar nyckelfärdiga avtal med väletablerade byggföretag.
- EFFEKTIV FASTIGHETSFÖRVALTNING**
 Bolaget förvaltar sina egna fastigheter och använder digitala lösningar för att bemöta, hjälpa och hantera hyresgäster, hyreskontrakt och uthyrning av gemensamma ytor på ett effektivt sätt.
- FÖRVÄRVS- OCH TILLVÄXTSTRATEGI**
 Målet är att växa både på redan etablerade så väl som nya marknader genom förvärv av byggrätter, befintliga fastighetsbestånd och utvecklingsprojekt.
- UTÖKA DÄR EFTERFRÅGAN FINNS**
 Strategin är att expandera på den nordiska marknaden, i universitets- och högskolestäder där bristen på högkvalitativa studentbostäder är som störst.
- EXPANDERA I STÄDER MED BEFINTLIG NÄRVARO**
 Genom att öka portföljstocken i befintliga städer kan företaget skala sin fastighetsförvaltning och bli ännu mer effektiv.
- EGNA LÄGENHETER I ATTRAKTIVA LÄGEN**
 Genom att fokusera på fastigheter i strategiska lägen nära universitet, högskolor och stadskärnor kommer lägenheterna att locka studenter.

Fyra styrkor för Studentbostäder i Norden



Finansiella och operationella mål

Vi ska bli Nordens ledande studentbostadsbolag

Studentbostäder i Nordens fastighetsportfölj består av över 4 500 studentbostäder på 15 orter med ett fastighetsvärde om cirka 5,4 MDSEK och en projektportfölj med över 2 900 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 389 studentbostäder med ett fastighetsvärde om cirka 764 MSEK.

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:

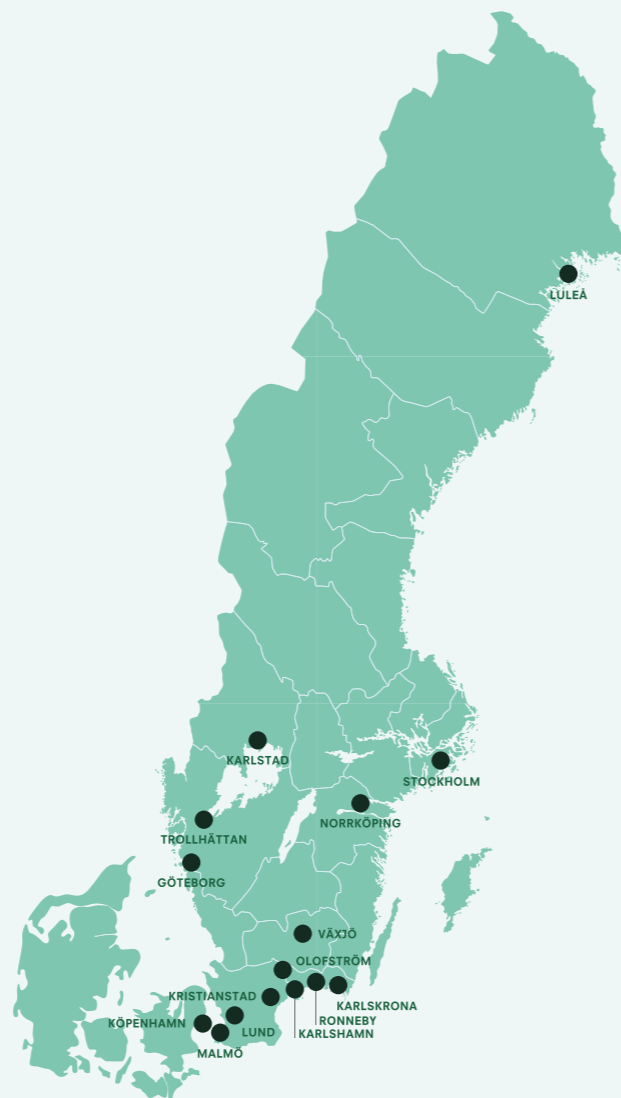
- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Norden kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige och Danmark och snart även i Norge, 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



| Land | Stad | Antal lägenheter i förvaltning | Antal lägenheter i projekt- och förvärvsportfölj ² | Antal lägenheter totalt (ca) |
|---------------|--------------|--------------------------------|---|------------------------------|
| Sverige | Luleå | 1 435 | | 1 435 |
| Sverige | Stockholm | 473 | 1 043 | 1 516 |
| Sverige | Karlstad | 223 | 297 | 520 |
| Danmark | Köpenhamn | 288 | 290 | 578 |
| Sverige | Malmö | 548 ¹ | | 548 |
| Sverige | Kristianstad | 184 | 315 | 499 |
| Sverige | Ronneby | 339 | | 339 |
| Sverige | Karlskrona | 234 | 162 | 396 |
| Sverige | Trollhättan | 144 | 298 | 442 |
| Sverige | Göteborg | 364 | | 364 |
| Sverige | Lund | 86 | 94 | 180 |
| Sverige | Växjö | 72 | 177 | 249 |
| Sverige | Norrköping | | 202 | 202 |
| Sverige | Jönköping | 101 | 318 | 419 |
| Norge | Sandefjord | | 99 | 99 |
| Sverige | Olofström | 7 | | 7 |
| Sverige | Karlshamn | 3 | | 3 |
| Totalt | | 4 501 | 3 295 | 7 796 |

1: Inklusive pågående 84 st.
2: Antalen är bolagets nuvarande uppskattning och kan ändras under projektens utveckling.

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Förvaltningsfastigheter

| Land | Kommun | Fastighet | Byggnadsår | Antal lägenheter | Yta |
|---------------|--------------|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Sverige | Göteborg | Lindholmen 6:9 ¹ | 2017 | 156 | 4 056 |
| Sverige | Göteborg | Tynnered 761:331 ¹ | 2016 | 208 | 4 960 |
| Sverige | Jönköping | Vikingen 1 | 2021 | 101 | 2 553 |
| Sverige | Karlshamn | Asarum 51:7 | 2004 | 3 | 285 |
| Sverige | Karlshamn | Löjan 1 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Sverige | Karlskrona | Grenadjären 57 | 2010 | 117 | 4 482 |
| Sverige | Karlskrona | Gullbernahult 7 | 1955 | 117 | 2 808 |
| Sverige | Karlstad | Freja 14 | 2004 | 93 | 2 054 |
| Sverige | Karlstad | Hästen 4 | 2003 | 66 | 1 388 |
| Sverige | Karlstad | Munspelet 1 | 2010 | 64 | 2 176 |
| Sverige | Kristianstad | Kaptenen 1 | 2004 | 14 | 464 |
| Sverige | Kristianstad | Kaptenen 2 | 2004 | 24 | 696 |
| Sverige | Kristianstad | Kaptenen 3 | 2005 | 36 | 1 044 |
| Sverige | Kristianstad | Löjtnanten 1 | 2006 | 62 | 1 798 |
| Sverige | Kristianstad | Löjtnanten 2 | 2007 | 48 | 1 632 |
| Danmark | Köpenhamn | Engvej | 2021 | 288 | 10 210 |
| Sverige | Luleå | Bergviken 5:38 | 2011, 2012, 2016 | 331 | 8 674 |
| Sverige | Luleå | Porsön 1:425 | 1994 | 56 | 2 787 |
| Sverige | Luleå | Porsön 1:427 | 1996 | 108 | 2 992 |
| Sverige | Luleå | Porsön 1:428 | 1997 | 104 | 2 786 |
| Sverige | Luleå | Porsön 1:431 | 2001,2020 | 225 | 6 477 |
| Sverige | Luleå | Porsön 1:433 | 2002 | 112 | 3 304 |
| Sverige | Luleå | Porsön 1:436 | 2006 | 208 | 6 160 |
| Sverige | Luleå | Porsön 1:437 | 2016, 2017 | 291 | 8 506 |
| Sverige | Lund | Stråken 1 | 2009 | 86 | 2 924 |
| Sverige | Malmö | Träpanelen 1 | 2017 | 336 | 8 736 |
| Sverige | Malmö | Träpanelen 6 ² | 2014 | 84 | 1 944 |
| Sverige | Malmö | Träpanelen 8 | 2015 | 128 | 3 584 |
| Sverige | Olofström | Holje 182:2 | 2003 | 7 | 602 |
| Sverige | Ronneby | Ronneby 25:19 | 1996 | 78 | 3 089 |
| Sverige | Ronneby | Ronneby 25:22 | 1990 | 54 | 3 047 |
| Sverige | Ronneby | Ronneby 25:23 | 2000 | 99 | 3 259 |
| Sverige | Ronneby | Ronneby 25:36 | 1998 | 83 | 2 289 |
| Sverige | Ronneby | Ronneby 25:37 | 2001 | 25 | 1 006 |
| Sverige | Stockholm | Ferdinand 8 | 2018 | 291 | 8 004 |
| Sverige | Stockholm | Akka 10 | 1960 | 182 | 4 554 |
| Sverige | Trollhättan | Kuratorn 2 | 2009 | 144 | 4 488 |
| Sverige | Växjö | Utfarten 3 | 2006 | 72 | 2 088 |
| Totalt | | | | 4 501 | 131 906 |

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

FÖRVARVSPORTFÖLJ

| Land | Kommun | Fastighet/Projekt | Förvärvsperiod | Status | Antal lägenheter | Fastighetsvärde (MSEK) | Tillträde |
|---------------|------------|-------------------|----------------|--------------|------------------|------------------------|-----------|
| Danmark | Köpenhamn | Engvej | 2021 Q2 | Nyproduktion | 290 | ~700 | 22Q2 |
| Norge | Sandefjord | Campus Torp | 2021 Q3 | Befintligt | 99 | ~64 | 21Q4 |
| Totalt | | | | | 389 | ~764 | |

Projektportfölj

PROJEKTPORTFÖLJ ¹

| Ort | Fastighet | Status | Antal ny-producerade lägenheter (brutto) | Area (kvm) (BOA+LOA) | Totala investeringskostnader (MSEK) | Investeringsstöd (MSEK) ² | Färdigställande | Hyresvärde vid färdigställande | Hyresvärde vid färdigställande per kvadratmeter (SEK/kvm) ³ |
|---------------|------------------------------|------------------|--|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--|
| Jönköping | Vikingen 1 | Påbörjat projekt | 419 ⁴ | 11 197 | 423 | 98 | 2022, 101 st färdigställda år 2021 | 21,6 | 1 929 |
| Karlstad | Mungigan 1 & Munspelet 1 | Påbörjat projekt | 419 | 11 278 | 470 | 114 | 2022 - 2023 | 24,3 | 2 155 |
| Stockholm | Ferdinand 14,15 | Bygglovsskede | ≈1 043 | ≈20 400 | 1 030 | 253 | 2022 - 2025 | 56,0 | 2 745 |
| Trollhättan | Kuratorn 2 | Beviljat bygglov | 442 | 11 155 | 470 | 113 | 2023 - 2024 | 25,0 | 2 241 |
| Norrköping | Ankarstocken 27 ⁵ | Beviljat bygglov | 202 | 4 564 | 220 | 41 | 2023 | 11,0 | 2 410 |
| Karlskrona | Grenadjären 57 | Detaljplanskede | ≈280 | ≈7 090 | 340 | 71 | 2023 | 15,6 | 2 200 |
| Lund | Stråken 1 | Bygglovsskede | ≈180 | ≈3 175 | 155 | 32 | 2023 | 8,7 | 2 740 |
| Växjö | Utfarten 3 | Detaljplanskede | ≈250 | ≈5 800 | 280 | 60 | 2024 | 13,8 | 2 379 |
| Kristianstad | Löjtnanten & Kaptenen | Detaljplanskede | ≈500 | ≈13 500 | 560 | 137 | 2025 - 2026 | 29,0 | 2 148 |
| Totalt | | | cirka 3 735 | cirka 88 159 | 3 948 | 919 | | 205,0 | 2 325 |

1: Bolagets nuvarande uppskattning, kan ändras under projektens utveckling.

2: Investeringsstödet är beroende av politiska beslut.

3: Hyrorna baseras på att Studentbostäder i Norden erhåller investeringsstöd.

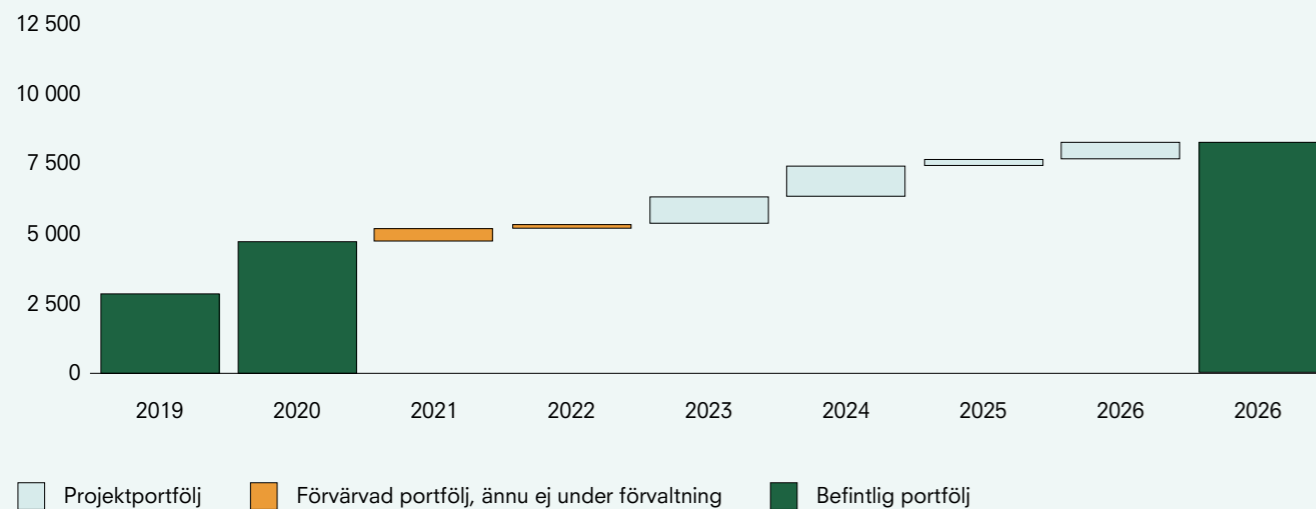
I det fall investeringsstödet uteblir har Studentbostäder i Norden möjlighet att höja hyrorna.

4: Forwad funding, exklusive Jönköping är det totalt cirka 3 300 lgh i projektportföljen.

5: Ankarstocken ägs i ett samriskföretag (s.k. joint venture).

REDAN KOMMUNICERADE PROJEKT OCH FÖRVÄRV

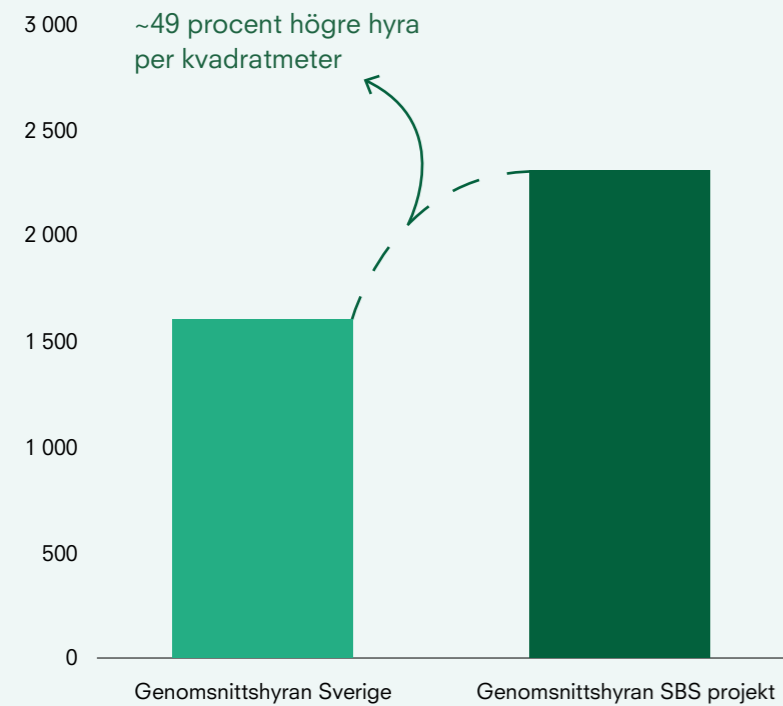
Lägenheter



Vi bygger för framtiden!

Studentbostäder i Norden har en unik ställning i förhållande till andra fastighetsbolag som enbart inriktar sig på konventionella hyresbostäder. I Sverige förhandlas hyrorna för fastigheter med förhandlingsordning med Hyresgästföreningen och genom den beräkningsmodell som finns för normhyra får små lägenheter en högre hyra per kvadratmeter mot större lägenheter. SBS bygger yteffektiva små studentlägenheter och kan genom detta skapa ett större värde för varje investerad krona. Exempelvis så var den genomsnittliga årshyran för hyresbostäder med beviljat investeringsstöd i Sverige 1 562 SEK/kvm år 2019 ¹. I SBS projektportfölj är den uppskattade genomsnittliga årshyran med beviljat investeringsstöd cirka 2 325 SEK/kvm.

GENOMSNIITSHYRA



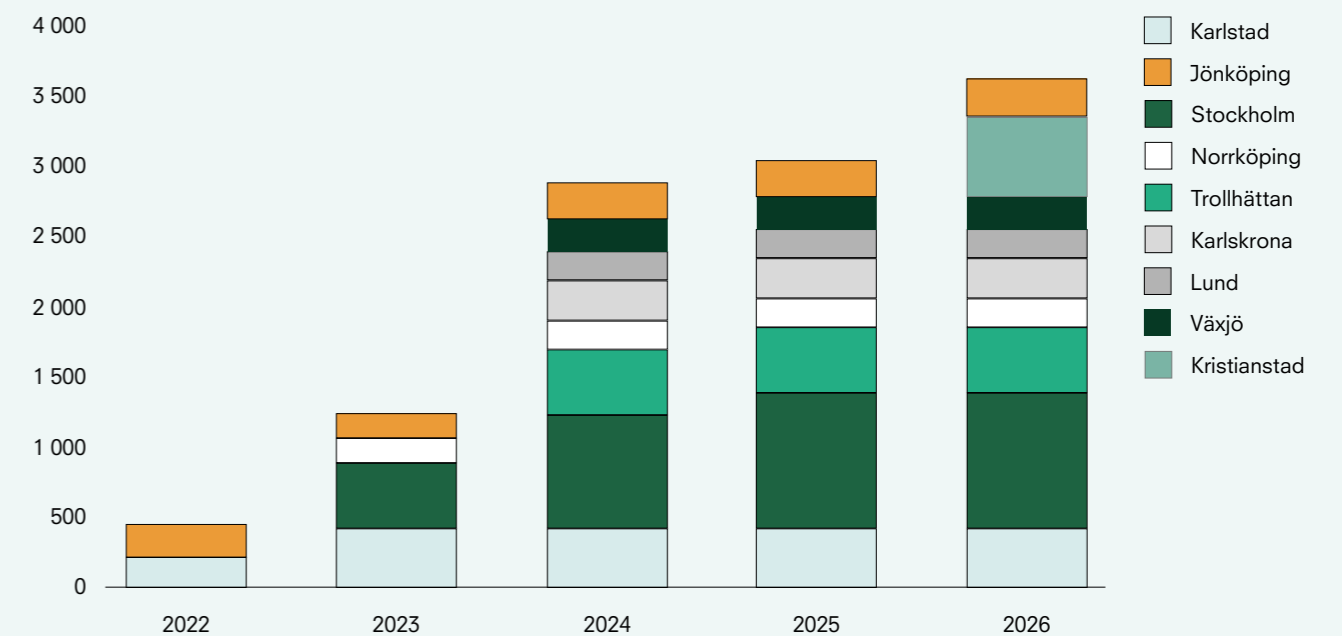
Studentbostäder i Nordens alla projekt uppfyller kraven för att erhålla investeringsstöd och energibonus, på så sätt kan bolaget minska sina investeringskostnader. Tack vare välplanerade lägenheter och en attraktiv månadshyra för studenter kan SBS bidra till värdeskapande. Hyran är en av de viktigaste faktorerna när studenter väljer bostad enligt Studentbostadsföretagens undersökning 2021, därför är investeringsstödet viktigt för SBS.

1: www.scb.se

Träbyn, Jönköping



ANTAL NYPRODUCERADE LÄGENHETER I PROJEKTPORTFÖLJEN



SBS projekt för framtidens studenter

Påbörjat
projekt,
pågående
uthyrning



JÖNKÖPING

Campus Träbyn innefattas av totalt 419 studentlägenheter i olika utförande. Projektet består av 4 etapper, i etapp 1 flyttade de första studenterna in den 20 augusti 2021 och etappen består av 101 lägenheter. Projektet består av allt från yteffektiva 1 Rok. på 25 kvm till rymliga kompislägenheter om 2 Rok. på 45 kvm. I projektet har SBS satsat på att bygga gemensamma ytor för studenterna med bland annat ett gym.

Området består av fyra flerbostadshus, i tre till fyra våningsplan med suterräng och har klimatsmart och genomtänkt hållbarhet genom stommar av trä, tak av sedum och energiförbrukning baserat på solceller.

Påbörjat
projekt,
pågående
uthyrning



KARLSTAD

Munspelet 1 och Mungigan 1 består av 419 studentlägenheter nära campus. Här bor du i ett naturskönt område intill universitetet och tar dig snabbt och smidigt till allt centrala Karlstad har att erbjuda.

Bostäderna kommer att uppföras i två kvarter med varierad bebyggelse och trevlig utemiljö. Varje kvarter består av fyra flerbostadshus, i fyra till sex våningsplan. Byggnaderna ska byggas klimatsmarta, ha solceller och låg energiförbrukning. Här finns det ytor för social samvaro utomhus där bland annat utegym och idrottsplan ska anläggas. Projektet är det första som byggs enligt SBS koncept från början. I och med byggnationen kommer SBS att öppna ett kontor i Karlstad för att finnas nära sina hyresgäster på orten.

Beviljat
bygglov



NORRKÖPING

Projektet Anckarstocken 27 omfattar cirka 200 mindre studentbostäder. Utöver bostäder planeras ett antal lokaler mot gatan för att främja stadslivet samt en gemensam takterrass och innergård. Projektet ligger i centrala Norrköping med närhet till service, shopping, restauranger och bra kommunikationer.

Bygglövs-
skede



SPÅNGA

I Spånga, Campus Ferdinand, tillkommer cirka 1 000 nya bostäder. Byggetapp 1 uppfördes mellan åren 2018–2021 med cirka 300 lägenheter. Byggetapp 2 omfattar ett kvarter med totalt 1 043 nya lägenheter, från yteffektiva 1 Rok. på 16 kvm till rymliga 2 Rok. på 45–50 kvm. Det kommer finnas 700 kvm gemensamma ytor för studenterna med bland annat gemensam lobby, bokningsbara kök, biorum, podd- och studierum. Det planeras även för gym och padelbana. Området består av totalt fem byggetapper med flera sammanhängande och fristående bostadshus, i fyra till sex våningsplan. Fastigheten är klimatsmart och genomtänkt hållbar genom låg energiförbrukning och solceller.

Campus Ferdinand,
Spånga



Marknad Norge

Studentbostäder i Norden expanderar i Norge

Studentbostäder i Norden arbetar målmedvetet för att se till att fler studenter kan förverkliga sina framtidsdrömmar genom utbildning. För att kunna göra det behövs det tillgängliga och prisvärda studentbostäder. I Norge finns det ett stort underskott på studentbostäder och därför etablerar sig nu Studentbostäder i Norden på den norska marknaden.

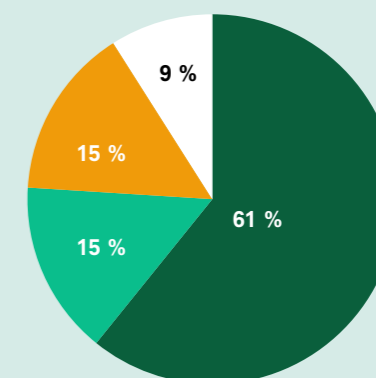
MARKNADSAKTA

- Antal högskolestudenter på heltid 2020: ~293 000¹.
- Antal studentlägenheter och sovsalar Norsk studentorganisation (NFO) år 2021: ~40 300².
- Studentbostadskostnaderna varierar från 31 till 96 procent av studenternas disponibla inkomst.
- Bristen på studentbostäder tvingar studenter till den privata hyresmarknaden.

ANDEL BOSTADSMARKNAD PER ÄGARSTRUKTUR 2019

- Studentorganisationer och bostadsstiftelser erbjuder sovsalar eller lägenheter delvis finansierade av staten.
- 61 procent av studenterna vänder sig till den privata hyresmarknaden som huvudsakligen består av privata hyresvärdar och ett fåtal större uthyrningsföretag och höga hyresnivåer.

- Privat uthyrning
- Studentskyddsorganisationer och bostadsstiftelser
- Privat ägande
- Hemmaboende med föräldrar



1: SSB.
2: Norwegian student association – Studentboligundersøkelsen 2021.

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.

Studenterna rankar tryggheten högst

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

I en kundundersökning som SBS genomfört bland sina hyresgäster har de fått svara på frågor om vad de tycker om förvaltning och service, kommunikation och vad de anser är viktigast för trivselen. Resultatet av undersökningen har samlats i ett "nöjdhetsindex". Ett utmärkande och glädjande resultat visar att hyresgästerna känner en hög grad av trygghet, både i sin egen bostad och i sitt bostadsområde. 90 procent av de medverkande hyresgästerna känner sig trygga i bostaden (avseende inbrott, brand och olycksrisker). Goda resultat ger hyresgästerna även för boendestandard, kundvård och felhantering.

Resultaten ligger högt inom samtliga bostadsområden och betygen är över snittet jämfört med andra aktörer.

SBS har länge arbetat med trygghetsfrågor genom hela kedjan från in- till utflytt - från bemötande av fastighets tekniker och studentvärdar till kommunikation, utomhusbelysning, och hantering av eventuella fel samt tillgänglighet av personal i närområdet. Det ska även vara lätt att komma i kontakt med personal om behov uppstår och viktig information ska kommuniceras i god tid och även finnas tillgänglig på hemsidan.

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 inflyttning och utflyttning ännu smidigare. Det ska vara enkelt att bo hos SBS.



02.

I Karlstad blir det grönare boende

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

SBS ambition är att påverka och minska sitt klimatavtryck och därmed så arbetar bolaget mot ett mer hållbart byggande. Detta är även något som efterfrågas mer och mer av studenterna. Miljöcertifiering i alla nybyggnadsprojekt är ett led i SBS strategi att minska utsläppen från sina bostäder. I nyproduktionsprojektet Fastigheten Mungigan 1, i Karlstad kommer byggnaderna vara certifierade enligt Green Building Council. Byggnationen omfattar i sin helhet 419 lägenheter. Miljöcertifieringen syftar till att certifiera fastigheter genom olika värden som granskas av en oberoende part. Granskningen undersöker energiförbrukning, inomhusmiljö, material och kemikalier.

ÅTERBRUK PÅ NY NIVÅ

SBS satsar även på återbruk av material för att skapa ett mer cirkulärt byggande och minskad klimatpåverkan. Det som återbrukas kontinuerligt är olika material från hus och områden, saker som fortfarande har en lång livslängd och som fungerar som alternativ till att köpa nytt. Ett exempel på vad SBS lyckats återbruka i Karlstad till sina bostäder i Blekinge och Skåne under Q3 är följande: Kyl och frys (11 st), tvättmaskin och torktumlare (11 st), spis och ugn (6 st), badrumsskåp (5 st), innerdörrar (4 st). Bara en kyl och frys sparar ca 200 kg CO2.

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 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 inomhus innan uppmuntras. Det medverkar till att vi minskar risken för fuktskador.



03.

För långsiktig samhällsutveckling

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.

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla studentbostäder, samt vara den givna partnern för kommuner, universitet och högskolor. Genom att samverka med intressenter lokalt säkerställer vi en bra dialog.

I raden av olika initiativ ser vi nu exempelvis till att ställa krav på att byggbolagen i större utsträckning tar in yngre studenter och framför allt unga tjejer som får praktikplats under byggtiden. Detta för att vara med och bidra till jämställdhet i branschen och öka andelen kvinnor totalt sett.

I första hand handlar det om de studenter som läser bygg- och anläggningsprogrammet på gymnasiet med praktik men alla är välkomna att söka. Som praktikant får studenten stöd och handledning i att omsätta teori till praktik och tackla arbetslivets utmaningar. Praktik är ett jätteviktigt första steg och avgörande när praktikanter söker jobb efter examen.

Lokalsamhället och SBS får genom studenterna möjlighet att ta del av nya idéer och förslag. Genom detta främjas även kunskapsutvecklingen inom hela verksamheten och i studentstaden som helhet.

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 kräver att de byggbolagen vi arbetar med i nyproduktion tar in yngre studenter som får praktikplats under byggtiden. Kunskapsutvecklingen ska främjas inom hela verksamheten och i studentstaden som helhet.



Case – Köpenhamn

SBS växlar upp i Köpenhamn



Info om Köpenhamn

Invånare: ca 1,3 miljoner
Studenter: 262 100 st
Antal studentbostäder: 75 900 st

De största danska studentstäderna och marknadstäckningsgrad:

Aalborg (33 %), Aarhus (26 %), Odense (20 %) och Köpenhamn (17 %)

Andel privata fastighetsägare: 54 % av alla danska studentboenden ägs av privata fastighetsägare

En "hygge" storstad med internationell prägel

Intresset för vårt grannland i söder har ökat de senaste åren, där allt fler studenter vallfärdar över Öresundsbron för att studera. Köpenhamn är en mångkulturell stad som präglas av danskt "hygge". En stad med allt från mysiga cafébarer och secondhandbutiker till modern arkitektur och fotovänliga, färgglada radhus. Det gröna återspeglas i stadens många havsbad och gröna oaser.

Den kontinentala atmosfären lockar många studenter, och Danmark har blivit ett av de länder som flest svenskar väljer att studera i. Danska universitet och eftergymnasiala skolor befinner sig på toppen av FN:s Education Index. Köpenhamns universitet är ett av Danmarks mest populära universitet och är i grunden känt för sitt etablerade forskningscentrum. Universitetet erbjuder 49 program som täcker allt från grund- och masterutbildningar till doktorsutbildningar.

Växande stad möter bostadsbrist

Köpenhamn har blivit en väldigt efterfrågad studentstad men trots den växande efterfrågan är bostadsbristen för studenter stor. Den höga hyran sväljer nästan hela studielånet, där mer än 60 procent av studenternas totala inkomst läggs på hyra. Detta förklarar även den växande co-living trenden, där Köpenhamns studentboenden i jämförelse med andra danska studentstäder har flest antal studenter per lägenhet. Här finns ett stort utrymme att utöka bostadsbyggandet med unika boendelösningar för studenter.

SBS växlar upp i Köpenhamn

Bostaden ska inte stå i vägen för att kunna välja sin drömutbildning i en ny stad eller i ett nytt land. Studentbostäder i Norden (SBS) växlar upp och utökar sitt bo-

stadsbestånd i huvudstaden, med studentbostäder redo för inflytt i etapper fram till och med våren 2022.

I det havsnära Amager Öst byggs 578 nya studentlägenheter, varav 288 är klara, i närheten av Köpenhamns pulserande stadskärna och den populära kustremsan Amager Strandpark. Projektet ligger intill tunnelbanestationen Femøren som möjliggör tidseffektiv transport till Köpenhamns många högskolor, hipa innerstadskvarter och sevärdheter.

En viktig del i SBS fastighetsutveckling är att förbättra studenternas vardag, genom att skapa trivsel, gemenskap och trygghet alla timmar på dygnet. Projektet består av ett bostadsområde med nära tillgång till gym, livsmedelsbutik och café. Studentlägenheterna bjuder även på ett flertal delade takterrasser med havsutsikt, gemensamma köksutrymmen och parkering.

"Köpenhamn är en attraktiv stad för studenter där det likt många studieorter i Sverige finns en omfattande brist på studentbostäder. Det här projektet byggs enligt vårt nya koncept där studentbostaden är mer än bara en bostad. Gefion Group har lyckats med att ge studenterna tillgång till ett unikt studentboende med välplanerade gemensamma ytor att umgås på, takterrasser, gym, café och livsmedelsbutik i fastigheten. Detta med ett av de bättre lägena i Köpenhamn, vilket bidrar till en livskvalité utöver det vanliga.", säger Rebecka Eidenert, VD Studentbostäder i Norden.

Engvej,
Köpenhamn



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: 155 000 stamaktier 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 stamaktier och 300 000 teckningsoptioner.

Björn Rosengren

Styrelseordförande sedan 2018¹

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 stamaktier via bolag och 600 000 teckningsoptioner.

Sven-Göran Svensson

Styrelseledamot sedan 2018¹

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 stamaktier via bolag 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 stamaktier och 300 000 teckningsoptioner.

1: STUSAB AB

Ledning



Bo Gyllenswärd

CFO sedan 2018¹

UTBILDNING: Civilekonom Stockholms universitet.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 12 000 stamaktier via bolag och innehar inga teckningsoptioner.

Samira Mchaïter

Förvaltningschef sedan 2020¹

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

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

Rebecka Eidenert

VD sedan 2018¹

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

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

Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2019¹

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggteknik och design, KTH.

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

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 stamaktier och 875 000 teckningsoptioner.

Magnus Jägre²

Hållbarhets- och innovationschef sedan 2021

UTBILDNING: Computer Science på Stockholms Universitet.

AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 100 000 stamaktier och 875 000 teckningsoptioner.

1: STUSAB AB.
2: Ej med på bild.

Ägare

AKTIEÄGARE PER 2021-09-30

De tio största aktieägarna

Bolaget har ett aktieslag med en röst och lika rätt till utdelning. Aktien är noterad på Nasdaq OMX First North Growth Market.

| Aktieägare | Antal aktier och röster | Andel av aktier och röster |
|--|-------------------------|----------------------------|
| Aktiebolaget Fastator (publ) | 37 400 141 | 19,7 % |
| The Phoenix Holdings Ltd. | 28 250 000 | 16,4 % |
| Träbyn Invest AB | 7 000 000 | 3,7 % |
| Amasten Fastighets AB | 6 311 867 | 3,3 % |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 4 714 113 | 2,5 % |
| Estea | 4 497 409 | 2,4 % |
| Lars Runby | 3 712 276 | 2,0 % |
| Avanza Pension | 3 475 478 | 1,8 % |
| GADD & Cie S.A. | 3 470 800 | 1,8 % |
| JRS Asset Management AB Client Account | 2 261 561 | 1,2 % |
| Övriga | 89 137 779 | 45,2 % |
| | 190 231 424 | 100,0 % |

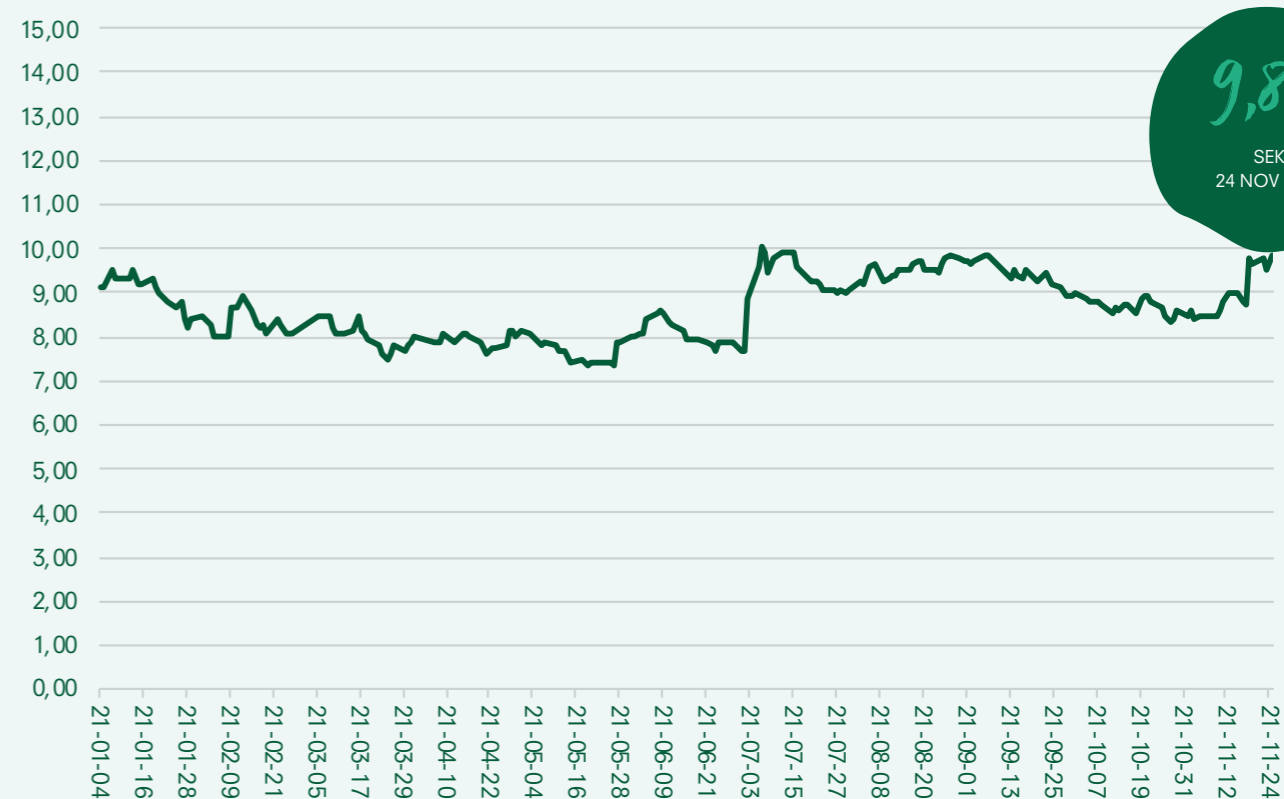
Källa: Holdings av Modular Finance AB

Aktien

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

AKTIEKURS

STAMAKTIEN KURSENTVECKLING



Finansiell översikt

BOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

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

Koncernens nettoomsättning består huvudsakligen av hyres-intäkter. Hyresintäkterna för perioden januari till september uppgick till 140,2 MSEK (103,9), en ökning med 35 procent jämfört med föregående år. För perioden juli till september ökade intäkterna med 53 procent jämfört med motsvarande period föregående år till 46,7 MSEK (30,5). Ökningen är främst hänförlig till samgåendet med Prime Living AB samt fastighets-förvärven i Stockholm, Köpenhamn och Jönköping. Bolagets hyresintäkt för perioden juli till september har påverkats av att 36 procent av bolagets hyresavtal har 10-månadershyra vilket innebär att årshyran för dessa avtal fördelas över 10 månader i stället för 12 månader. Det är främst hyresintäkten för juli och augusti som påverkas av detta.

Under perioden har bolaget erhållit försäkringsersättning avseende en byggnad i Ronneby som totalförstördes vid en brand sommaren år 2020. Ersättningen uppgick till 18,5 MSEK.

Fastighetskostnaderna avser främst driftkostnader, så som värme, vatten, el, fastighetsskötsel och fastighetsadministration och har under året uppgått till 72,6 MSEK (50,4). Under perioden juli till september uppgick fastighetskostnaderna till 21,4 MSEK (10,4). Även ökningen avseende fastighetskostnaderna är främst hänförliga till samgåendet med Prime Living AB samt nyförvärven. Driftsoverskottet för perioden januari till september uppgick till 91,1 MSEK (53,6), en ökning med 70 procent. För perioden juli till september uppgick driftöverskottet till 29,4 MSEK (20,1).

Kostnaden för Central administration uppgår under perioden januari till september till 26,7 MSEK (10,2). Av dessa kostnader utgör 8,3 MSEK jämförelsestörande kostnader som är hänförliga till samgåendet mellan Prime Living AB och Studentbostäder i Sverige AB. Centrala administrationskostnader för perioden juli till september uppgick till 5,0 MSEK (4,1). Räntenettet för perioden januari till september uppgick till 47,9 MSEK (22,0) och för perioden juli till september till 21,9 MSEK (6,9). Ökningen av räntenettet beror på en högre lånevolym.

För perioden januari till september uppgick förvaltningsresultat till 15,5 MSEK (20,9). Minskningen jämfört med föregående år beror dels på kostnader i och med samgåendet med Prime Living AB, dels högre räntekostnader.

Studentbostäder i Nordens kapital består av banklån, obligationslån, byggnadskreditiv samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick per den 30 september till 63 procent (58). Under perioden januari till september uppgick räntekostnaderna till 49,3 MSEK (22,1). Den genomsnittliga räntan var vid rapportdatumet 2,35 procent (1,87) inklusive effekt av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgår snitträntan till 2,33 procent. Den genomsnittliga räntan på lån hos kreditinstitut uppgick till 1,73 procent. Genomsnittliga räntebindningstiden på totala lånestocken uppgick till 2,5 år. Av räntebärande skulder på 3 554,8 MSEK (1 565,6) löper 1 358,8 MSEK (512,6) med rörlig ränta. I syfte att minska ränterisken har 237,4 MSEK av bolagets lån räntesäkrats genom en ränteswap som löper till och med den 31 oktober 2021.

Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet uppgår under perioden januari till september till 164,5 MSEK (81,4). Marknadsvärdet per den 30 september uppgick till 5 374,7 MSEK (2 251,1). Den 13 augusti 2021 tillträdde fastigheten Vikingen 1 i Jönköping med ett fastighetsvärde om 331 MSEK och den 25 augusti 2021 tillträdde Studentbostäder i Norden AB en fastighet i Köpenhamn med ett fastighetsvärde om 921 MSEK. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick för perioden januari till september till 137,3 MSEK (66,0) och för perioden juli till september uppgick investeringarna till 72,5 MSEK. Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 633 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 496 MSEK vilket ska ställas i relation till det marknadsvärdet på bolagets fastigheter som uppgår till 5 374,7 MSEK.

Den aktuella skatten uppgår under januari till september till 2,3 MSEK (2,8). 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. Periodens redovisade skatt är hög till följd av justeringar från samgåendet mellan fd Prime Living AB och Studentbostäder i Sverige AB.

Resultatet för perioden januari till september uppgick till 77,2 MSEK (83,3). För perioden juli till september uppgick resultatet till -14,7 MSEK (75,1).

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2021 till 1 768,0 MSEK (654,9). Soliditeten uppgick till 31 procent (38). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 226,4 MSEK (41,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden januari till september uppgick till -4,2 MSEK (35,7). Projektinvesteringar uppgick till 137,3 MSEK (66,0).

PERSONAL

Studentbostäder i Norden AB (publ) hade per den 30 september 28 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 säljarreverser, som per den 30 september uppgår till 160,0 MSEK. Långgivare är Samhäll 43 AB och Amasten Bostäder AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Nordens indirekta 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 Aktiebolaget Fastator och köper tjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare. Hyran för kontorsplatserna uppgår till 60 000 SEK per månad, exklusive mervärdesskatt, och arvoden till Priority Group AB uppgår till cirka 2,0 MSEK på årsnivå, exklusive mervärdesskatt.

Utöver löneutbetalningar har bolaget under året ställt ut teckningsoptioner till styrelse, ledning och anställda omfattande totalt 8,8 miljoner optioner och som berättigar till teckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknadsmässiga villkor. Teckning av aktier med stöd av teckningsoptioner skedde under juni 2021. Teckningskursen motsvarade 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen som noterades för bolagets aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market under perioden från den 20 maj 2021 fram till och med den 3 juni 2021 vilket blev 10,09 SEK per aktie.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I och med att Studentbostäder i Norden AB förvärvade en fastighet i Danmark så är bolaget utsatt för en valutarisk. Genom att finansiera delar av köpet i danska kronor så har valutarisken minskat till att enbart gälla det egna kapitalet i Danmark. För närvarande har bolaget ingen valutasäkring för detta.

Övriga risker och osäkerhetsfaktorer är oförändrade. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2020.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| KSEK | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|--|-------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Hysesintäkter | 140 217 | 103 924 | 46 662 | 30 459 | 150 483 |
| Övriga rörelseintäkter | 23 484 | | 4 134 | | |
| Fastighetskostnader | -72 619 | -50 350 | -21 433 | -10 376 | -75 023 |
| Driftsöverskott | 91 083 | 53 574 | 29 363 | 20 084 | 75 460 |
| Central administration (varav jämförelsestörande) | -26 715 -8 252 | -10 240 | -4 988 | -4 139 | -11 802 |
| Resultat före finansiella poster | 64 368 | 43 335 | 24 375 | 15 945 | 63 658 |
| Kostnader avseende nyttjanderätt | -1 035 | -418 | -259 | -10 | -806 |
| Räntenetto | -47 868 | -22 039 | -21 839 | -6 936 | -29 425 |
| Förvaltningsresultat | 15 465 | 20 878 | 2 277 | 8 998 | 33 427 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 164 496 | 81 426 | 33 003 | 81 426 | 87 660 |
| Värdeförändring derivat | -442 | 638 | -147 | 167 | 480 |
| Resultat före skatt | 179 519 | 102 941 | 35 133 | 90 591 | 121 567 |
| Aktuell skatt | -2 338 | -2 844 | -2 334 | 1 231 | -6 646 |
| Uppskjuten skatt | -99 949 | -16 779 | -47 535 | -16 765 | -24 405 |
| PERIODENS RESULTAT | 77 233 | 83 317 | -14 735 | 75 057 | 90 698 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 77 233 | 83 317 | -14 735 | 75 057 | 90 698 |
| Minoritetsintresse | | | | | |
| PERIODENS RESULTAT | 77 233 | 83 317 | -14 735 | 75 057 | 90 698 |
| Omräkningsdifferenser | -3 578 | | -3 578 | | |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 73 655 | 83 317 | -18 313 | 75 057 | 90 698 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 73 655 | 83 317 | -18 314 | 75 057 | 90 698 |
| Minoritetsintresse | | | | | |
| SUMMA TOTALRESULTAT | 73 655 | 83 317 | -18 313 | 75 057 | 90 698 |
| Resultat per aktie innan utspädning | 0,42 | e.t | -0,08 | e.t | 0,96 |
| Resultat per aktie efter utspädning | 0,42 | e.t | -0,08 | e.t | 0,96 |

1: Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| KSEK | 2021-09-30 | 2020-09-30 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 5 374 718 | 2 251 100 | 3 563 185 |
| Inventarier | 6 658 | | 5 265 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 5 381 376 | 2 251 100 | 3 568 450 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Derivat | 133 | 732 | 574 |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 16 143 | 6 835 | 10 086 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 16 275 | 7 567 | 10 660 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 5 397 652 | 2 258 667 | 3 579 110 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 2 513 | 527 | 1 212 |
| Skattefordran | 2 018 | 153 | 543 |
| Övriga fordringar | 29 822 | 200 | 37 867 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 207 | 2 859 | 5 975 |
| Likvida medel | 226 417 | 41 814 | 296 298 |
| Summa omsättningstillgångar | 288 977 | 45 553 | 341 894 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 5 686 629 | 2 304 220 | 3 921 005 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 951 174 | 2 082 | 860 986 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 579 535 | | 510 539 |
| Reserver | -3 578 | | |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat | 241 075 | 652 847 | 163 842 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 768 206 | 654 929 | 1 535 367 |
| Minoritetsintresse exkl. periodens resultat | -157 | | -157 |
| Summa eget kapital | 1 768 049 | 654 929 | 1 535 210 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 139 930 | 33 179 | 41 204 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2 031 447 | 1 331 972 | 1 713 683 |
| Konvertibelt förlagslån | | 51 500 | |
| Obligationslån | 500 000 | | 200 000 |
| Lån från ägarbolag | 160 035 | 160 320 | 160 280 |
| Långfristiga leasingkulder | 13 887 | 6 073 | 11 284 |
| Summa långfristiga skulder | 2 845 299 | 1 583 044 | 2 126 452 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 863 328 | 15 777 | 41 724 |
| Kortfristig leasingkuld | 2 135 | 761 | 3 564 |
| Leverantörsskulder | 66 941 | 2 105 | 16 985 |
| Skatteskulder | 1 392 | 3 926 | 13 809 |
| Övriga kortfristiga skulder | 72 741 | 16 366 | 93 653 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 66 744 | 27 314 | 89 609 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 073 281 | 66 247 | 259 343 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 5 686 629 | 2 304 220 | 3 921 005 |

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| KSEK | Övrigt tillskjutet | | Reserver | Balanserad vinst | Innehav utan | Summa |
|--|--------------------|----------------|---------------|----------------------------|--------------|------------------|
| | Aktiekapital | kapital | | inkl periodens bestämmande | inflytande | |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | | |
| Ingående balans per den 1 januari 2020 enligt fastställd balansräkning | 2 082 | 495 823 | | 73 144 | | 571 049 |
| Periodens resultat jan - dec | | | | 90 698 | | 90 698 |
| Övrigt totalresultat jan - dec | | | | | | |
| Summa totalresultat jan-dec | | | | 90 698 | | 90 698 |
| Konvertering lån mot aktier | 211 | 51 500 | | | | 51 711 |
| Tillgångsförvärv | 719 803 | -111 275 | | | -157 | 608 371 |
| 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 | | | -157 | 873 463 |
| Utgående balans per 31 december 2020 | 860 986 | 510 539 | | 163 842 | -157 | 1 535 210 |
| Periodens resultat jan - sept | | | | 77 233 | | 77 233 |
| Övrigt totalresultat jan - sept | | | -3 578 | | | -3 578 |
| Summa totalresultat jan - sept | | | -3 578 | 77 233 | | 73 655 |
| Nyemission | 90 188 | 68 996 | | | | 159 184 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | 90 188 | 68 996 | | | | 159 184 |
| Utgående balans per 30 september 2021 | 951 174 | 579 535 | -3 578 | 241 075 | -157 | 1 768 049 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| KSEK | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat före finansiella poster | 64 368 | 43 335 | 24 375 | 15 945 | 63 658 |
| Avskrivningar | 1 197 | | 729 | | |
| Erhållen ränta | 420 | 53 | 19 | 53 | |
| Betald ränta | -47 618 | -22 093 | -21 188 | -6 990 | -32 540 |
| Betalda inkomstskatter | -13 280 | -1 907 | -502 | -696 | -4 210 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 5 088 | 19 389 | 3 433 | 8 313 | 26 908 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | -15 488 | 6 246 | -25 929 | -529 | 9 356 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | 6 170 | 10 082 | 99 644 | 7 269 | -15 701 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 231 | 35 717 | 77 148 | 15 053 | 20 563 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -1 511 929 | -78 879 | -1 241 432 | -12 529 | -79 580 |
| Investeringar i inventarier | -1 273 | | | | |
| Avyttring materiella anläggningstillgångar | | | | | -500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 513 202 | -78 879 | -1 241 432 | -12 529 | -80 080 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | | | |
| Likvida medel förvärvat verksamhet | | | | | 12 502 |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder | | 677 | 155 | 677 | |
| Upptagna lån | 1 696 999 | 50 554 | 971 999 | 9 089 | 67 325 |
| Amortering av lån | -257 631 | -11 937 | -26 795 | -3 979 | -15 669 |
| Nyemission | 8 184 | | 279 | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 447 552 | 39 294 | 945 638 | 5 787 | 310 132 |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | | | |
| Periodens kassaflöde | -69 881 | -3 868 | -218 645 | 8 311 | 250 615 |
| Likvida medel vid periodens början | 296 298 | 45 683 | 445 062 | 37 372 | 45 683 |
| Likvida medel vid periodens slut | 226 417 | 41 814 | 226 417 | 45 683 | 296 298 |

Segmentrapportering

Förvaltningsfastigheter

Januari - September 2021

| KSEK | Syd | Mitt | Norr | Centralt | Koncernen |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Hysesintäkter | 73 137 | 16 142 | 50 938 | | 140 217 |
| Övriga rörelseintäkter | 22 282 | 1 097 | 106 | | 23 484 |
| Fastighetskostnader | -39 269 | -8 060 | -25 289 | | -72 619 |
| Driftsöverskott | 56 149 | 9 178 | 25 755 | | 91 082 |
| Central administration | | | | -26 715 | -26 715 |
| Resultat före finansiella poster | 56 149 | 9 178 | 25 755 | -26 715 | 64 368 |
| Marknadsvärde | 2 706 806 | 1 352 912 | 1 315 000 | | 5 374 718 |

Januari - September 2020

| KSEK | Syd | Mitt | Norr | Centralt | Koncernen |
|---|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Hysesintäkter | 52 624 | 7 230 | 44 071 | | 103 924 |
| Övriga rörelseintäkter | | | | | |
| Fastighetskostnader | -29 404 | -5 424 | -15 521 | | -50 350 |
| Driftsöverskott | 23 219 | 1 806 | 28 549 | | 53 574 |
| Central administration | | | | -10 240 | -10 240 |
| Resultat före finansiella poster | 23 219 | 1 806 | 28 549 | -10 240 | 43 335 |
| Marknadsvärde | 826 100 | 214 000 | 1 211 000 | | 2 251 100 |

Koncernens nyckeltal

| Fastighets- och projektrelaterade ¹ | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Intäkter, MSEK | 163,7 | 103,9 | 50,8 | 30,5 | 150,5 |
| Driftsöverskott, MSEK | 91,1 | 53,6 | 29,4 | 20,1 | 75,5 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, MSEK | 164,5 | 81,4 | 33,0 | 81,4 | 87,7 |
| Periodens resultat efter skatt, MSEK | 77,2 | 83,3 | -14,7 | 75,1 | 90,7 |
| Överskottsgrad | 56 % | 52 % | 58 % | 66 % | 50 % |
| Marknadsvärde, MSEK | 5 375 | 2 251 | 5 375 | 2 251 | 3 563 |
| Uthyrningsbar area, kvm | 130 512 | 86 880 | 130 512 | 86 880 | 120 959 |
| Antal lägenheter i förvaltning | 4 501 | 2 900 | 4 501 | 2 900 | 4 251 |
| Antal lägenheter i projektportfölj | 2 906 | 460 | 2 906 | 460 | 2 216 |
| Uthyrningsgrad | 96 % | 97 % | 96 % | 97 % | 89 % |

| Finansiella ¹ | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Balansomslutning, MSEK | 5 687 | 2 304 | 5 687 | 2 304 | 3 921 |
| Eget kapital, MSEK | 1 765 | 652 | 1 765 | 652 | 1 535 |
| Soliditet, % | 31 % | 28 % | 31 % | 28 % | 39 % |
| Långsiktigt Substansvärde NAV per aktie, SEK | 10,03 | e.t | 10,03 | e.t | 0,09 ¹ |
| Räntetäckningsgrad ² | 1,5 | 1,9 | 1,1 | 2,3 | 2,1 |
| Belåningsgrad | 63 % | 66 % | 63 % | 66 % | 54 % |
| Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta | 2,35 % | 1,85 % | 2,35 % | 1,85 % | 2,31 % |
| Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta | 1,73 % | 1,69 % | 1,73 % | 1,69 % | 2,05 % |
| Kapitalbindning lån, år | 2,8 | 2,8 | 2,8 | 2,8 | 1,9 |
| Räntebindning lån, år | 2,5 | 2,7 | 2,5 | 2,7 | 1,7 |

| Aktierelaterade | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Eget kapital per aktie, SEK | 9,29 | e.t | 9,29 | e.t | 0,09 ¹ |
| Långsiktigt Substansvärde NAV per aktie, SEK | 10,03 | e.t | 10,03 | e.t | 0,09 ¹ |
| Periodens resultat per aktie innan utspädning | 0,42 | e.t | -0,08 | e.t | 0,96 ¹ |
| Periodens resultat per aktie efter utspädning | 0,42 | e.t | -0,08 | e.t | 0,96 ¹ |
| Totalt antal utestående stamaktier | 190 231 424 | e.t | 190 231 424 | 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 | 190 231 424 | e.t | 190 231 424 | e.t | 17 219 617 600 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden | 184 157 895 | e.t | 186 000 655 | e.t | 94 655 820 |
| Antal aktier efter utspädning vid dagens aktiekurs | 190 231 424 | e.t | 190 231 424 | e.t | 17 219 617 600 |

| Personalrelaterade | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Antal anställda vid periodens utgång | 28 | 4 | 28 | 4 | 28 |
| Antal heltidstjänster vid periodens utgång | 27,6 | 4,0 | 27,6 | 4,0 | 27,8 |

1: 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. Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.
2: Obligationscovenant beräknas rullande 12 månader.

Moderbolagets resultaträkning

| KSEK | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Rörelsens intäkter | | | | | |
| Övriga rörelseintäkter | 2 240 | 8 925 | 1 635 | | 8 928 |
| Summa intäkter | 2 240 | 8 925 | 1 635 | | 8 928 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| Övriga externa kostnader | -9 271 | -8 077 | -5 941 | -2 794 | -11 749 |
| Personalkostnader | -7 854 | -8 932 | -6 233 | -2 782 | -12 626 |
| Avskrivningar | -130 | -138 | -83 | -41 | -179 |
| Rörelseresultat | -14 965 | -8 222 | -10 622 | -5 617 | -15 627 |
| Resultat från aktier i koncernbolag | -23 496 | | -18 258 | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | 17 862 | 16 129 | 12 237 | 5 446 | 21 631 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -18 219 | -17 101 | -13 891 | -3 668 | -20 624 |
| Resultat efter finansiella poster | -38 818 | -9 193 | -30 533 | -3 839 | -14 620 |
| Bokslutsdispositioner | -3 853 | -9 785 | -1 968 | -150 | 2 423 |
| Resultat före skatt | -42 671 | -18 978 | -32 501 | -3 989 | -12 197 |
| Skatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PERIODENS RESULTAT | -42 671 | -18 978 | -32 501 | -3 989 | -12 197 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Omräkningsdifferenser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Periodens totalresultat efter skatt | -42 671 | -18 978 | -32 501 | -3 989 | -12 197 |

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

| KSEK | 2021-09-30 | 2020-09-30 | 2020-12-31 |
|--|------------------|----------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 367 | 536 | 496 |
| Andelar i koncernföretag | 747 422 | 15 718 | 648 528 |
| Andelar i intresseföretag | | 11 | 11 |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | 685 037 | 303 138 | 303 825 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 432 826 | 319 403 | 952 859 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 7 447 | 7 347 | |
| Fordringar hos koncernföretag | 380 613 | 381 626 | 471 738 |
| Övriga fordringar | 584 | | 10 475 |
| Skattefordran | 1 619 | 1 439 | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 599 | 1 154 | 1 037 |
| Likvida medel | 116 720 | 1 123 | 252 495 |
| Summa omsättningstillgångar | 534 582 | 392 689 | 735 744 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 967 408 | 712 093 | 1 688 604 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | 951 174 | 12 587 | 860 986 |
| Överkursfond | 1 135 438 | 16 451 | 1 066 442 |
| Balanserat resultat inklusive periodens resultat | -639 069 | | -596 398 |
| Summa eget kapital | 1 447 544 | 29 038 | 1 331 030 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 500 000 | 590 000 | 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | 500 000 | 590 000 | 200 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 1 643 | 3 547 | 6 207 |
| Kortfristiga skulder koncernföretag | | 64 414 | 55 903 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 347 | 7 018 | 59 403 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 874 | 18 075 | 36 059 |
| Summa kortfristiga skulder | 19 864 | 93 054 | 157 572 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 967 408 | 712 093 | 1 688 604 |

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

| KSEK | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | |
|--|---------------------|------------------|--|------------------|
| | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserad vinst inkl periodens resultat | Summa |
| Ingående balans per den 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 |
| Utgående balans per den 31 december 2020 | 860 986 | 1 066 442 | -596 398 | 1 331 031 |
| Periodens totalresultat | | | -42 671 | -42 671 |
| Nyemission | 90 188 | 68 996 | | 159 184 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | 90 188 | 68 996 | 0 | 159 184 |
| Utgående balans per den 30 september 2021 | 951 174 | 1 135 438 | -639 069 | 1 447 544 |

Moderbolagets rapport över kassaflöden

| Kassaflöde från den löpande verksamheten | jan-sep 2021 | jan-sep 2020 | jul-sep 2021 | jul-sep 2020 | jan-dec 2020 |
|---|-----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| Resultat före finansiella poster | -14 965 | -18 978 | -2 669 | -8 539 | -15 627 |
| Avskrivningar | 129 | 138 | 41 | 41 | 179 |
| Erhållen ränta | 17 862 | | 6 767 | | 21 631 |
| Betald ränta | -14 641 | | -7 993 | | -20 624 |
| Betald inkomstskatt | -180 | | 0 | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | -11 794 | -18 840 | -3 854 | -8 498 | -14 441 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | -350 716 | 33 989 | -241 621 | -1 613 | -57 693 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -79 796 | -12 727 | 520 | 8 164 | -20 032 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -442 306 | 2 422 | -244 955 | -1 947 | -92 166 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | | | |
| Investeringar i dotterbolag | -1 653 | | -1 312 | | -29 |
| Minskning av finansiella anläggningstillgångar | | | | | 42 647 |
| Avyttring materiella anläggningstillgångar | | -1 945 | | -670 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 653 | -1 945 | -1 312 | -670 | 42 618 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | | | |
| Upptagna lån | 500 000 | | | | 53 271 |
| Amortering av lån | -200 000 | | | | |
| Nyemission | 8 184 | | | | 245 974 |
| Erhållna/Lämnade koncernbidrag | | | | | 2 423 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 308 184 | 0 | 0 | 0 | 301 397 |
| Periodens kassaflöde | -135 775 | 477 | -246 267 | -2 617 | 251 849 |
| Likvida medel vid periodens början | 252 495 | 646 | 362 986 | 3 740 | 646 |
| Likvida medel vid periodens slut | 116 720 | 1 123 | 116 720 | 1 123 | 252 495 |

Tilläggsuppgifter

ALLMÄN INFORMATION

Studentbostäder i Norden AB (publ), organisationsnummer 556715-7929, med dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Uppsala.

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.

REGELVERK

Studentbostäder i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 25 november 2021 klockan 07.15.

Finansiell rapportering

KALENDARIUM

| | |
|---------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké | 17 februari 2022 |
| Årsredovisning 2021 | 7 april 2022 |
| Delårsrapport Q1 | 12 maj 2022 |
| Delårsrapport Q2 | 25 augusti 2022 |
| Delårsrapport Q3 | 10 november 2022 |

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 25 november 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.

Revisors granskningsrapport

Studentbostäder i Norden AB (publ), organisationsnummer 556715-7929

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Studentbostäder i Norden AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 november 2021

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Definitioner

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder vid periodens utgång, i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier, samtliga aktieslag.

FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA

Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut.

KAPITALBINDNING

Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE NAV PER AKTIE

Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till totala antalet aktier vid periodens utgång.

MARKNADSVÄRDE

Redovisat värde förvaltningsfastigheter.

RÄNTEBINDNING

Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftsöverskott minus kostnader för central administration som är hänförliga till operativa verksamheten i relation till räntenetto.

SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

UTHYRNINGSBAR AREA

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.

UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i procent av redovisade intäkter.

Kontaktuppgifter

Rebecka Eidenert, VD

Rebecka.eidenert@sbsstudent.se
0707 86 54 54

Bo Gyllenswärd, CFO

Bo.gyllensward@sbsstudent.se
0709 44 92 29