

# Delårsrapport Q3

Delårsrapport  
januari – september 2022



STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB

## Innehållsförteckning

Perioden i korthet .....	3
Väsentliga händelser .....	4
Vd har ordet .....	5
Intjäningsförmåga .....	6
Om Studentbostäder i Norden .....	7
Koncernens rapport över totalresultat .....	8
Kommentarer till rapport över totalresultat .....	9
Koncernens rapport över finansiell ställning .....	11
Förvaltningsfastigheter .....	12
Finansiering .....	18
Aktien .....	19
Koncernens rapport över förändring av eget kapital .....	20
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag .....	21
Segmentrapportering .....	22
Hållbarhet .....	23
Nyckeltal per kvartal .....	25
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag .....	26
Totalresultat för moderbolaget .....	26
Moderbolagets balansräkning i sammandrag .....	26
Händelser och övriga upplysningar .....	27
Kalendarium och undertecknande .....	29
Revisors granskningsrapport .....	30
Definitioner .....	31
Beräkning av alternativa nyckeltal .....	32
Kontakt .....	36

# Perioden i korthet

## JANUARI–SEPTEMBER 2022

INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
<b>204</b>	<b>118</b>	<b>43</b>	<b>108</b>	<b>6 425</b>	<b>10,46</b>
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

### PERIODEN JAN–SEP

- Intäkterna uppgick till 204 MSEK (164)
- Driftsöverskott uppgick till 118 MSEK (91)
- Överskottsgraden uppgick till 57,6 % (55,6)
- Förvaltningsresultatet ökade till 43 MSEK (15)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 110 MSEK (164)
- Resultat per aktie uppgick till 0,54 SEK (0,43)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 10,46 SEK (10,27)

### PERIODEN JUL–SEP

- Intäkterna uppgick till 64 MSEK (51)
- Driftsöverskott uppgick till 34 MSEK (29)
- Överskottsgraden uppgick till 53,5 % (57,8)
- Förvaltningsresultatet ökade till 10 MSEK (2)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -24 MSEK (33)
- Resultat per aktie uppgick till -0,03 SEK (-0,08)

	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Intäkter, MSEK	204	164	64	51	234
Driftsöverskott, MSEK	118	91	34	29	131
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	43	15	10	2	14
Periodens resultat, MSEK	108	77	-6	-15	114
Verkligt värde fastigheter, MSEK	6 425	5 375	6 425	5 375	5 636
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	5 088	4 581	5 088	4 581	4 786
Antal studentbostäder under förvaltning	5 141	4 501	5 141	4 501	4 605
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 596	2 906	2 596	2 906	2 963
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 725	3 735	3 725	3 735	3 731
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	463	389	463	389	430
Totalt antal studentbostäder inkl. förvävs- och projektportfölj	8 200	7 796	8 200	7 796	7 998
Area förvaltningsportföljen, kvm	139 182	130 512	139 182	130 512	131 107
Uthyrningsgrad, %	99,7	96,0	99,7	96,0	96,0
Överskottsgrad, %	57,6	55,6	53,5	57,8	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	1,49	1,53	1,10	1,64
Belåningsgrad, %	62,9	61,9	62,9	61,9	62,8
Avkastning på eget kapital, %	7,3	6,2	-1,3	-3,4	6,8
Periodens förvaltningsresultat, kronor per aktie	0,21	0,09	0,04	0,01	0,08
Periodens resultat, kronor per aktie	0,54	0,43	-0,03	-0,08	0,63
Långsiktigt substansvärde, kronor per aktie	10,46	10,03	10,46	10,03	10,27
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	4,3		4,3		12,2

Se definitioner på sid. 31.

# Väsentliga händelser

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE JULI–SEPTEMBER

---

### 4 JULI

Studentbostäder i Norden genomförde en riktad kontant nyemission om 24 970 060 aktier till en teckningskurs om 5,01 kronor per aktie. Genom den riktade nyemissionen tillförs Studentbostäder i Norden cirka 125 MSEK före emissionskostnader.

### 23 AUGUSTI

Studentbostäder i Norden tog det första spadtaget för fastigheten Ferdinand 14 i Stockholm som omfattar 1043 studentbostäder. I ett växande Stockholm blir detta starten för bolagets största projekt med ett nytt studentbostadsområde med gemenskap och fysisk aktivitet i fokus.

### 29 AUGUSTI

Studentbostäder i Norden ingick ramavtal med Prop-Tech-bolaget Parakey för hela fastighetsbeståndet i Sverige. Parakey erbjuder en helhetslösning och plattform för mobil access, vilket skapar en smidigare nyckelhantering för hyresgäster.

### 30 SEPTEMBER

Studentbostäder i Norden har erhållit beslut och utbetalning av statligt investeringsstöd för studentbostäderna i Mungigan 1 i Karlstad om 56 MSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

---

### 14 OKTOBER

Studentbostäder i Norden har erhållit beslut och utbetalning av statligt investeringsstöd om 26 MSEK vilket avser 101 studentbostäder (etapp ett) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

### 24 OKTOBER

Studentbostäder i Norden slutförde förvärvet av Engvei i Köpenhamn genom tillträde av ytterligare 290 studentlägenheter.

### 28 OKTOBER

Studentbostäder i Norden har erhållit beslut och utbetalning av statligt investeringsstöd om 16 MSEK vilket avser 88 studentbostäder (etapp två) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

### 4 NOVEMBER

Studentbostäder i Norden har erhållit beslut och utbetalning av statligt investeringsstöd om 26 MSEK vilket avser 99 studentbostäder (etapp tre) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

## Vd har ordet

# Trygghet i en osäker tid



Årets tredje kvartal innebar tre månader av turbulens i en fortsatt osäker omvärld. Vi har sett en valrörelse passera, energipriserna skjuta i höjden och stigande inflationssiffror. Och för oss på SBS – en vardag och verksamhet som fortsatt löper på.

SBS äger, förvaltar och utvecklar våra studentbostäder med en höjd blick och ett långsiktigt ansvarstagande. I omskakande tider, vilket 2022 i allra högsta grad har visat sig vara, är det viktigt att vi fortsätter vårt arbete för att erbjuda prisvärda studentboenden av hög kvalitet.

Under det tredje kvartalet har vi satt spaden i marken vid Campus Star i Spånga strax utanför Stockholm. 1043 lägenheter kommer att färdigställas i en ny typ av studentstad, där sociala lounges, podd- och studierum och en multicourtbanan erbjuder mycket mer än det traditionella korridorlivet. Projektet löper enligt tidsplan och med en totalentreprenad med fastpris där slutfinansiering är säkrad.

I Norrköping har monteringen av våra 198 citynära studentbostäder slutförts. Med inflyttningsdatum satt till höstterminen 2023 är vi stolta över att kunna bidra till kommunens vision om att erbjuda 10000 fler studenter boende under de kommande tio åren.

Nyckeln till vår affär är en ständigt pågående produktutveckling för att fortsätta att rekrytera och behålla nöjda hyresgäster. Genom det ramavtal som vi tecknade med proptechbolaget Parakey i augusti kan vi skapa en smidigare nyckelhantering för de boende, till en lägre kostnad för SBS.

Våra nyproducerade lägenheter i Karlstad har redan utrustats med en plattform för mobil access för hyresgästerna. Inom kort kommer systemet att implementeras vid Campus Star i Stockholm och Norrköping, med en successiv uttrullning i vårt fastighetsbestånd. Genom att byta ut nycklar och fysiska taggar reducerar vi våra förvaltningskostnader ytterligare och frigör resurser för nya tekniska innovationer.

Trots ett fortsatt högt tempo med både förvärv och nyproduktion har vi lyckats upprätthålla en mycket hög nivå på uthyrningen av våra studentbostäder. Efter kvartal tre har vi en uthyrningsgrad på totalt 99,7 procent, en exceptionellt hög siffra för branschen.

Under det tredje kvartalet erhöll SBS statligt investeringsstöd på 56 miljoner kronor för 208 studentlägenheter i Karlstad. Investeringsstödet har varit ett viktigt incitament för att öka produktionen av prisvärda hyresrätter i Sverige och det är olyckligt att stödet avvecklades vid årsskiftet. Från den ny tillträdde regeringen kommer det tyvärr inga signaler om att stödet ska återinföras. I de projekt där investeringsstöd inte kan erhållas har vi möjlighet att höja hyrorna för att nå upp till likvärdig avkastning.

Om jag får skicka en önskan till Sveriges nya regering är det just att lyfta blicken. I tider av osäkerhet behövs det aktörer som har kraft och mod att ta beslut som inte bara ger enkla vinster för stunden, utan som ger vägledning för framtiden. Hur kan vi, som företagare och politiker, skapa förutsättningar för en hyresbostadsmarknad som har plats för nästa generations studenter?

Vi vet att lågkonjunkturer innebär att fler söker sig till universitet och högskolor. Det innebär nya krav på fler och bättre bostäder för de studerande. Det kräver politiska insatser för att samhället ska dra nytta av den kompetensutveckling som vi på SBS är så stolta över att vara del av.

Vår värld förändras just nu framför våra ögon, men behovet av prisvärda studentboenden av hög kvalitet och en innovativ förvaltning kommer av allt att döma enbart att öka. SBS kommer att fortsätta att leverera trygghet i en osäker tid.

**Rebecka Eidenert**

VD Studentbostäder i Norden

# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 2022 vilket innebär 0,3 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserade på befintlig organisation. Räntekostnader har baserats på koncernens räntebärande skulder exklusive projektfinsiering och låneomkostnader, och genomsnittlig räntenivå per den 30 september 2022. Räntekostnaden är justerad för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,87 procent.

I den aktuella intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inom 12 månader beaktas avtalade och kommunicerade men ej tillträdade fastighetsförvärv och nyproduktion per rapportdatumet som förväntas tillträdas eller färdigställas inom en tolv månadersperiod. Dessa omfattar 290 studentbostäder i Köpenhamn, 131 studentbostäder, etapp fyra, i Vikingen 1, Jönköping, del ett av projektet Ferdinand 14 i Stockholm samt projektet Ankarstocken 27 i Norrköping. Justeringen för likvida medel från tidigare kolumn är återlagd. Intjäningen beräknas på fastigheternas förväntade årliga intäkter, fastighetskostnader och räntekostnader.

För att belysa intjäningsförmågan för alla pågående projekt och förvärv visas den tredje kolumnen "Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion". Kolumnen inkluderar kolumn två samt del två av pågående projekt i Stockholm och förvärvet av fastigheten Englandsvej 51 i Köpenhamn. Samtliga tillkommande fastigheter i kolumn tre färdigställs/tillträds efter kommande 12 månader.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos. 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.

Intjäningsförmågan innefattar således inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 16 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde samt planerat färdigställande.

Intjäningsförmåga (MSEK)	Aktuell intjäning	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion inom 12 månader	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion
Intäkter	297	378	430
Fastighetskostnader	-103	-116	-123
<b>Driftsöverskott</b>	<b>194</b>	<b>262</b>	<b>307</b>
Central administration	-30	-30	-30
Räntekostnader	-94	-132	-151
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>126</b>
Antal aktier	220 775 803	220 775 803	220 775 803
-Förvaltningsresultat per aktie	0,32	0,45	0,57

# Om Studentbostäder i Norden

Studentbostäder i Norden är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, regioner och högskolor.



## AFFÄRSIDÉ

Att äga, utveckla och förvärva kostnadseffektiva studentbostäder i de nordiska universitets- och högskolestäderna där det finns en hög efterfrågan.

## ÖVERGRIPANDE MÅL

Studentbostäder i Norden har som ambition att bygga och förvalta attraktiva studentbostäder där studenter ska trivas och må bra och som möter de specifika behov som studenter har. Detta för att få nöjda hyresgäster som vill bo i våra fastigheter under hela sin studietid.

Bolaget har som ambition att växa på de orter där efterfrågan på studentbostäder är störst. I de städer Studentbostäder i Norden bedömer som intressanta är ambitionen att expandera antingen i anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten.

## STRATEGI

Att långsiktigt äga, förvalta och utveckla studentbostäder. Genom att vara den givna samarbetspartnern för kommuner och lärosäten skapas mervärde både för studenter och för investerare.

## 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.

## OPERATIONELLA MÅL

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

## RISKBEGRÄNSNINGAR

- Belåningsgrad om maximalt 70 procent av marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.
- Soliditet om minst 25 procent.
- Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger.

## 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.

# Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-sep 2022 <sup>1)</sup>	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Hysesintäkter	200 076	140 217	63 612	46 662	208 877
Övriga intäkter	4 163	23 484	727	4 134	25 454
<b>Summa intäkter</b>	<b>204 238</b>	<b>163 701</b>	<b>64 339</b>	<b>50 796</b>	<b>234 331</b>
Fastighetskostnader	-86 522	-72 619	-29 919	-21 433	-102 920
<b>Driftsöverskott</b>	<b>117 716</b>	<b>91 083</b>	<b>34 420</b>	<b>29 363</b>	<b>131 411</b>
Central administration	-24 797	-26 715	-7 459	-4 988	-54 192
(varav jämförelsestörande)	-3 122	-8 252	-1 466	-	-25 799
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>92 919</b>	<b>64 368</b>	<b>26 961</b>	<b>24 375</b>	<b>77 219</b>
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-1 542	-1 035	-489	-259	-1 408
Ränteintäkter och liknande resultatposter	52	423	7	22	403
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54 528	-48 291	-20 844	-21 861	-62 227
Valutakursdifferenser	6 019	-	3 968	-	-2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>42 920</b>	<b>15 465</b>	<b>9 602</b>	<b>2 277</b>	<b>13 985</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	109 617	164 496	-24 213	33 003	203 339
Värdeförändring derivat	-	-442	-	-147	-574
<b>Resultat före skatt</b>	<b>152 537</b>	<b>179 519</b>	<b>-14 612</b>	<b>35 133</b>	<b>216 750</b>
Aktuell skatt	-2 543	-2 338	909	-2 334	-130
Uppskjuten skatt	-41 548	-99 949	7 225	-47 535	-102 401
<b>Periodens resultat</b>	<b>108 446</b>	<b>77 233</b>	<b>-6 478</b>	<b>-14 735</b>	<b>114 219</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	28 283	-3 578	9 377	-3 578	279
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>136 729</b>	<b>73 655</b>	<b>2 899</b>	<b>-18 313</b>	<b>114 498</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till;</b>					
Moderföretagets aktieägare	108 446	77 233	-6 478	-14 735	114 219
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat hänförligt till;</b>					
Moderföretagets aktieägare	136 729	73 655	2 899	-18 313	114 498
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Resultat per aktie före utspädning <sup>2)</sup>	0,54	0,43	-0,03	-0,08	0,63
Resultat per aktie efter utspädning <sup>2)3)</sup>	0,54	0,41	-0,03	-0,08	0,60

1: Resultaträkningen för perioden jan-sep 2022 innehåller justering av under året kostnadsförd ränta som nu aktiverats på pågående nyproduktion, se sida 27 för mer information.

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

3: Avser incitamentsprogram. Eventuell utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

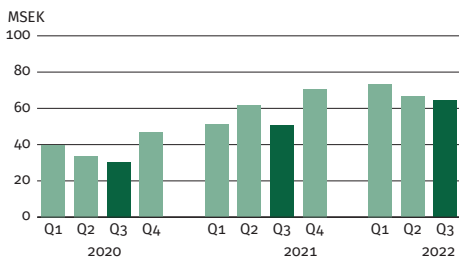


# Kommentarer till rapport över totalresultat

## INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 204 238 KSEK (163 701), vilket motsvarar en ökning med 25 procent. Ökningen beror främst på lägre vakanser och ett större fastighetsbestånd. Övriga intäkter minskar jämfört med föregående år och uppgick till 4 163 KSEK (23 484). Minskningen beror på en engångsutbetalning av försäkringsersättning som erhöles under föregående år om 18 500 KSEK. Hyresintäkterna uppgick till 200 076 KSEK (140 217) vilket motsvarar en ökning med 59 859 KSEK eller 43 procent varav fastigheter som förvärvats under de senaste 12 månaderna har tillfört intäkter om 4 508 KSEK. Intäkterna minskar under det tredje kvartalet jämfört med det andra kvartalet på grund av att större delar av fastighetsbeståndet är hyresfritt under kvartal tre. 10-månadershyra innebär att studenten betalar en årshyra fördelat på 10 månader istället för 12 vilket minskar intäkterna under andra och tredje kvartalet jämfört med kvartal ett och fyra.

## INTÄKTER



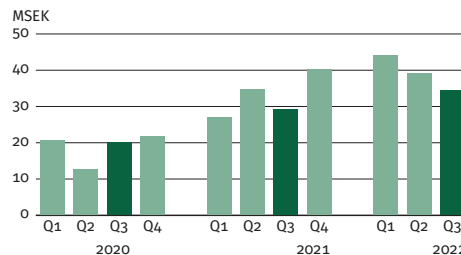
## FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -86 522 KSEK (-72 618), vilket motsvarar en ökning med 19 procent. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd men även högre kostnader för driften av fastighetsportföljen. Fastigheter som förvärvats under de senaste 12 månaderna har ökat kostnader med 1 901 KSEK.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för perioden uppgick till 117 716 KSEK (91 083), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Fastigheter som förvärvats de senaste 12 månaderna har tillfört ett driftsöverskott om 2 607 KSEK. Överskottsgraden för perioden uppgick till 58 procent (56) vilket är en förbättring med 2 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 99,7 procent vilket är 4 procentenheter bättre än motsvarande period föregående år. Under kvartal tre har överskottsgraden minskat från 58 till 54 procent jämfört med motsvarande period föregående år vilket beror på högre driftkostnader.

## DRIFTSÖVERSKOTT



## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -24 797 KSEK (-26 715). Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -3 122 KSEK (-8 252) vilka avser förvärvskostnader där Studentbostäder i Norden valt att inte fullfölja två förvärv i Norge i ett sent skede efter genomförda DD-processer vilka belastat det andra och tredje kvartalet. Central administration har under perioden även belastats med kostnader för implementering av koncernredovisningsprogram som pågått under första halvåret av 2022 samt implementering och uppstart av Studentbostäder i Nordens nya hållbarhetsstrategi.

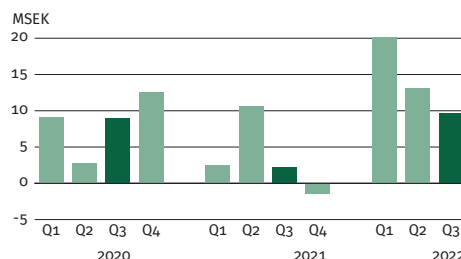
## FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -49 999 KSEK (-48 903) och bestod främst av -50 819 KSEK (47 618) i räntekostnader och 6 019 KSEK (3) i valutadifferenser.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat för perioden uppgick till 42 920 KSEK (15 465) vilket motsvarar en ökning med 178 procent. Ökningen beror främst på förbättrad uthyrningsgrad, ett större fastighetsbestånd, effektivare förvaltning samt att föregående år belastas med jämförelsestörande poster om -8 252 KSEK jämfört med -3 122 KSEK under 2022.

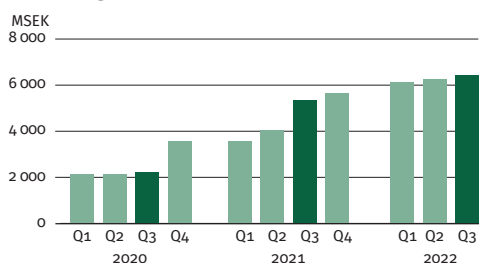
## FÖRVALTNINGSRESULTAT



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till 109 617 KSEK (164 496) varav -300 KSEK avser realiserad värdeförändring vid försäljning av en fastighet i Asarum. Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till 12 419 KSEK och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 97 198 KSEK. För mer information om fastighetsbeståndet se sida 13.

## VERKLIGT VÄRDE



## SKATT

Periodens resultat är belastat med skatt om -44 091 KSEK (-102 287), varav aktuell skatt uppgick till -2 543 KSEK (-2 338) och uppskjuten skatt till -41 548 KSEK (-99 949). Skatten motsvarar en effektiv skattesats om 29 procent. Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas 20,6 procent i skattesats för de svenska fastigheterna samt 22 procent för fastigheterna i Danmark och Norge. Den höga skatten beror på negativa värdeförändringar på enskilda fastigheter vilket medfört att temporära skillnader understiger temporära skillnader vid förvärvstidpunkt och då inte minskar den uppskjutna skatten.

## PERIODENS RESULTAT

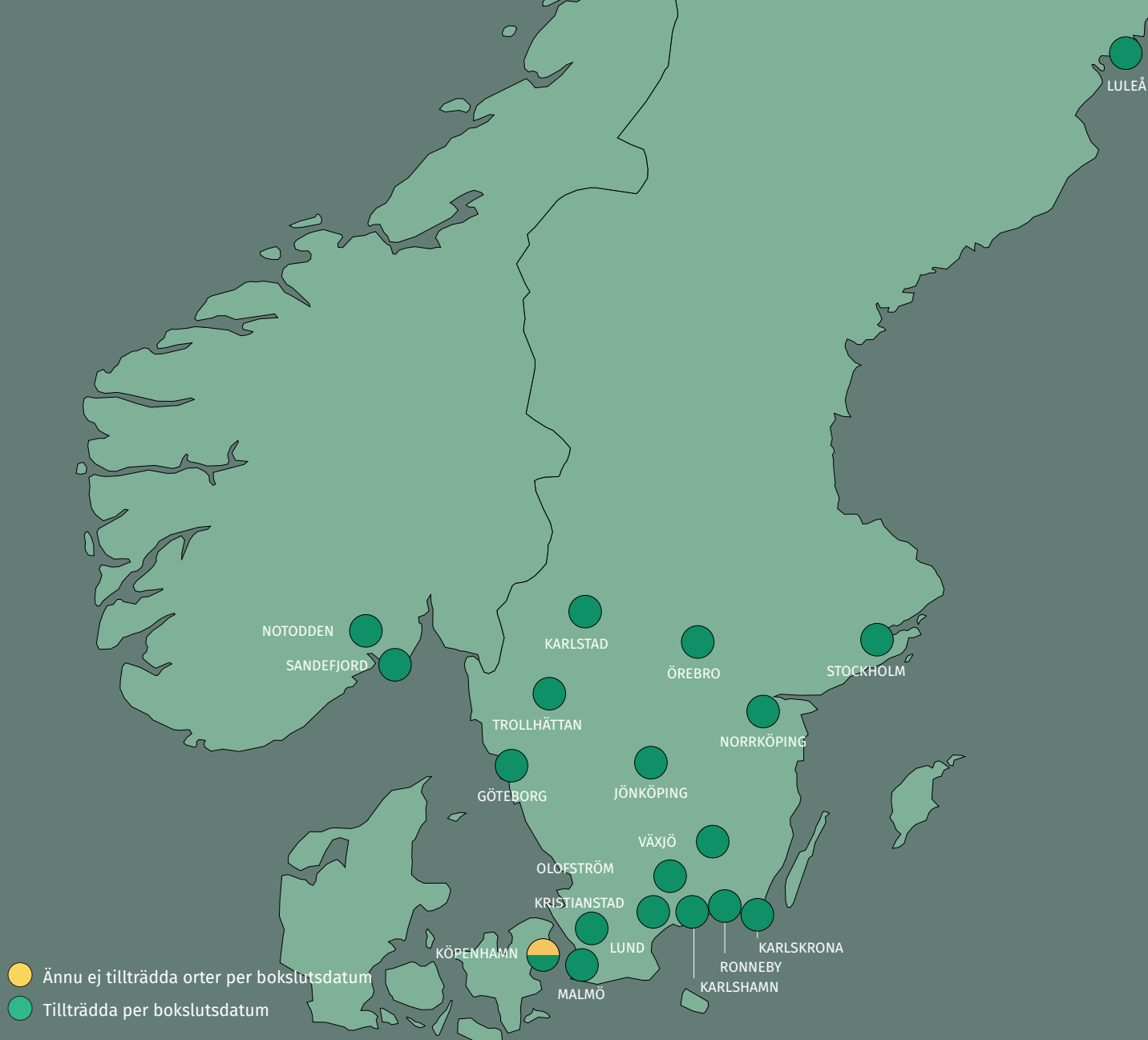
Periodens resultat uppgick till 108 446 KSEK (77 233). Ökningen beror på kraftigt förbättrat förvaltningsresultat och lägre skattekostnader jämfört med föregående år. Periodens totalresultat uppgick till 136 729 KSEK (73 655).

# Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 425 268	5 374 718	5 635 536
Inventarier	6 403	6 658	6 106
Derivat	-	133	-
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	15 752	16 143	13 484
Uppskjuten skattefordran	428	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 447 851</b>	<b>5 397 652</b>	<b>5 655 126</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	2 715	2 513	2 599
Skattefordringar	79	2 018	12 565
Övriga fordringar	127 913	29 822	26 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 897	28 207	33 193
Likvida medel	229 262	226 417	204 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>391 866</b>	<b>288 977</b>	<b>279 720</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 839 717</b>	<b>5 686 629</b>	<b>5 934 846</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	1 103 886	951 174	954 034
Övrigt tillskjutet kapital	605 395	579 535	582 957
Reserver	28 563	-3 578	279
Balanserat resultat, inklusive periodens resultat	386 507	241 075	278 060
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>	<b>2 124 351</b>	<b>1 768 206</b>	<b>1 815 331</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-157	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 124 351</b>	<b>1 768 049</b>	<b>1 815 331</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	185 376	139 930	143 605
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 948 450	2 031 447	2 474 237
Obligationslån	600 000	500 000	600 000
Övriga långfristiga skulder	199 397	160 035	159 643
Långfristiga leasingskulder	14 525	13 887	12 257
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>3 947 748</b>	<b>2 845 299</b>	<b>3 389 742</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	526 000	863 328	512 491
Kortfristiga leasingskulder	1 227	2 135	1 227
Leverantörsskulder	15 250	66 941	25 043
Skatteskuld	-	1 392	5 254
Övriga kortfristiga skulder	120 116	72 741	76 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 025	66 744	108 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>767 618</b>	<b>1 073 281</b>	<b>729 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 839 717</b>	<b>5 686 629</b>	<b>5 934 846</b>

# Förvaltningsfastigheter

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige, Danmark och Norge med en tyngdpunkt på större studieorter som Stockholm, Köpenhamn, Lund och Luleå. Många av bolagets orter har brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är stort. Vår ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla studenter i Norden.



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 152 444 kvadratmeter (131 107). Det sammanlagda värdet uppgick till 6 425 MSEK (5 636), varav 1 337 MSEK (849) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgår till 36 559 SEK per kvadratmeter. Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 5 088 MSEK (4 787), vilket motsvarar 79 procent av totala fastighetsvärdet.

Antalet studentbostäder i förvaltning uppgick till 5 141 studentbostäder varav 309 studentbostäder var vakanta. Justerat för 292 studentbostäder vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 0,33 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart vilket är en naturlig del i projektprocessen.

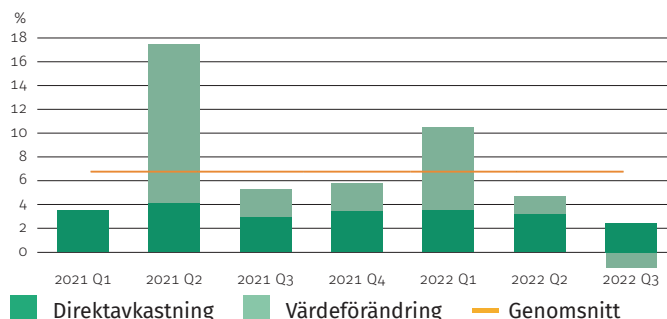
Värdeförändringen uppgick till 110 MSEK, vilket motsvarar en värdetillväxt om 1,95 procent varav 97 MSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekt som byggstartats i Stockholm och Norrköping samt projekten i Karlstad och Jönköping som närmar sig färdigställande vilket minskar kvarvarande risk i värderingarna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 3,88 procent (4,06).

Periodens värdeförändring, exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 12 MSEK, vilket motsvarar en tillväxt om 0,26 procent. Under det andra kvartalet brann två tomställda byggnader ned i Trollhättan vilket sänkte värdet på fastigheten med 21 MSEK. Förvaltningsportföljens utveckling är tudelad, där region Norr ökat i värde med en tillväxt om fyra procent under perioden medan region Syd minskat två procent under perioden. Region Norr har vid utgången av kvartal tre värderats av andra värderare jämfört med tidigare kvartal. Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 september 2022 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum samt CBRE.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
<b>Ingående värde 2022-01-01</b>	<b>4 786 536</b>	<b>849 000</b>	<b>5 635 536</b>
Investering	58 913	508 298	567 211
Investeringsstöd	-	-158 005	-158 005
Förvärv	172 431	40 510	212 941
Avyttring	-3 900	-	-3 900
Värdeförändring	12 419	97 198	109 617
Valutaförändring	61 869	-	61 869
<b>Utgående värde 2022-09-30</b>	<b>5 088 268</b>	<b>1 337 000</b>	<b>6 425 268</b>
Värdetillväxt	0,26%	11,45%	1,95%
Intäkter	195 104	8 603	203 707
Fastighetskostnader	-82 118	-4 405	-86 523
Driftsöverskott	112 986	4 198	117 184
Överskottsgrad	57,9%	48,8%	57,5%
Direktavkastning	3,04%	N/A	N/A
Totalavkastning	125 405	101 396	226 801
Totalavkastning procent	3,38%	12,34%	5,00%
Uthyrningsbar area	139 181	13 263	152 444
Värde i kr/kvm	36 559	N/A	N/A
Antal studentbostäder i förvaltning	4 645	496	5 141

## TOTALAVKASTNING



## FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Befintliga	Förvärvade	Avyttrade	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Summa
<b>Ingående värde 2022-01-01</b>	<b>4 782 336</b>	-	<b>4 200</b>	<b>4 786 536</b>	<b>849 000</b>	<b>5 635 536</b>
Investering	58 913	-	-	<b>58 913</b>	508 298	<b>567 211</b>
Investeringsstöd	-	-	-	-	-158 005	<b>-158 005</b>
Förvärv	5 639	166 792	-	<b>172 431</b>	40 510	<b>212 941</b>
Avyttring	-	-	-3 900	<b>-3 900</b>	-	<b>-3 900</b>
Värdeförändring	8 308	4 411	-300	<b>12 419</b>	97 198	<b>109 617</b>
Valutaförändring	62 265	-396	-	<b>61 869</b>	-	<b>61 869</b>
<b>Utgående värde 2022-09-30</b>	<b>4 917 461</b>	<b>170 807</b>	-	<b>5 088 268</b>	<b>1 337 000</b>	<b>6 425 268</b>
Värdetillväxt	0,17%	-	-7,14%	0,26%	11,45%	1,95%

## STABILT KASSAFLÖDE

Att äga studentbostäder reducerar risken för vakanser och hyresbortfall även vid lågkonjunktur, vilket ger ett stabilt och säkert kassaflöde över överskådlig framtid. Vid utgången av september 2022 uppgick antalet studentbostäder i förvaltningen till 5 141 fördelat på 18 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler avser ett fåtal lokaler i Danmark vilka är fullt uthyrda.

## PERIODENS TRANSAKTIONER

Under första kvartalet 2022 har två fastigheter förvärvats för sammanlagt 167 MSEK. Förvärven avsåg en fastighet i Örebro, bestående av 92 lägenheter med en uthyrningsbar area om 2 415 kvadratmeter samt en fastighet i Notodden, Norge, bestående av 48 lägenheter med en uthyrningsbar area om 1 080 kvadratmeter. Efter beviljat investeringsstöd har enligt avtal köpeskillingen för förvärvet i Jönköping under föregående år justerats vilket ökat köpeskillingen med 41 MSEK.

Förvärvsportföljen innehåller nu två fastigheter i Köpenhamn, Danmark, med sammanlagt 463 studentbostäder. 290 studentbostäder har tillträtts efter periodens utgång och 173 studentbostäder beräknas tillträdas under kvartal fyra, 2023. Båda fastigheterna avser nyproduktion som färdigställs av säljaren före tillträde.

Under perioden har en fastighet innehållande tre villor i Asarum, Blekinge, avyttrats. Avyttringen medförde en realiserad förlust om 0,3 MSEK och genomfördes för att effektivisera förvaltningen.

## PROJEKT

Studentbostäder i Nordens projektportfölj är uppdelad i två delar där den första avser pågående nyproduktion och resterande planerade men ej påbörjade projekt vilka fortfarande tillhör förvaltningsportföljen. En fastighet övergår från förvaltning till projekt samma dag som projektet byggstartas. Fastigheten klassas som pågående projekt tills alla etapper är färdigställda, entreprenaden är godkänd och slutbesked har erhållits. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper eller hela projektet klart med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under perioden har 508 MSEK investerats i pågående nyproduktion och samtliga pågående projekt är värderade till 1 337 MSEK vid utgången av perioden. Samtliga pågående projekt har tecknade totalentreprenadsavtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden är förutsägbar och de prishöjningar som skett under året på byggnadsmaterial inte påverkar avkastningen. Under kvartal två färdigställdes 88 studentlägenheter och ytterligare 99 studentlägenheter stod klara under kvartal tre i Vikingen 1 Jönköping. Under kvartal tre 2022 har 208 lägenheter färdigställts i Mungigån 1 i Karlstad varav 96 procent av var uthyrda vid utgången av perioden.

Samtliga projekt som ej påbörjats har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Munspelet 1 i Karlstad som tomställts inför projektstart. Det är en trygghet att idag ha ett positivt kassaflöde på kommande projekt då det skapar möjlighet att avvakta nuvarande prisinflation och osäkerhet på världsmarknaden för att utvärdera hur kostnadsökningar påverkar projektkalkylerna före beslut om projektstart.

## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
<b>Ingående värde 2022-01-01</b>	<b>1 322 000</b>	<b>1 065 626</b>	<b>2 398 910</b>	<b>4 786 536</b>
Investering	935	17 208	40 770	58 913
Investeringsstöd	-	-	-	-
Förvärv	-	166 926	5 505	172 431
Avyttring	-	-	-3 900	-3 900
Värdeförändring	52 865	10 681	-51 127	12 419
Valutaförändring	-	592	61 277	61 869
<b>Utgående värde 2022-09-30</b>	<b>1 375 800</b>	<b>1 261 033</b>	<b>2 451 435</b>	<b>5 088 268</b>
Värdetillväxt	4,00%	1,00%	-2,13%	0,26%
Intäkter	51 830	45 371	97 903	195 104
Fastighetskostnader	-22 747	-18 236	-41 135	-82 118
Driftsöverskott	29 083	27 135	56 768	112 986
Direktavkastning	2,87%	3,10%	3,11%	3,04%
Totalavkastning	81 948	37 816	5 641	125 405
Totalavkastning procent	8,08%	4,32%	0,31%	3,38%
Uthyrningsbar area	41 686	26 459	71 036	139 181
Värde i kr/kvm	33 004	47 660	34 510	36 559
Antal lägenheter	1 477	935	2 233	4 645

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Land	Stad	Antal lägenheter under förvaltning	Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	Antal lägenheter i förvärvsportfölj	Antal lägenheter totalt
Sverige	Göteborg	364			364
Sverige	Jönköping	288	131		419
Sverige	Karlskrona	234	166		400
Sverige	Karlstad	431	147		578
Sverige	Kristianstad	186	314		500
Sverige	Luleå	1 477			1 477
Sverige	Lund	86	86		172
Sverige	Malmö	548			548
Sverige	Norrköping	0	198		198
Sverige	Olofström	7			7
Sverige	Ronneby	340			340
Sverige	Stockholm	473	1 043		1 516
Sverige	Trollhättan	108	333		441
Sverige	Växjö	72	178		250
Sverige	Örebro	92			92
Norge	Notodden	48			48
Norge	Sandefjord	99			99
Danmark	Köpenhamn	288		463	751
<b>Totalt</b>		<b>5 141</b>	<b>2 596</b>	<b>463</b>	<b>8 200</b>

## FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvävsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155-159	2021 Q2	Nyproduktion	290	740	2022 Q4
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	495	2023 Q4
<b>Totalt</b>					<b>463</b>	<b>1 235</b>	

## PROJEKTPORTFÖLJ

## Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Totala investeringskostnader, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde <sup>2</sup> (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Jönköping	Vikingen 1	Påbörjat projekt	419	11 197	426	426	102	Beviljat	22	1 929	431	2022 <sup>1)</sup>
Karlstad	Mungigån 1	Påbörjat projekt	208	5 570	237	232	56	Utbetalt	12	2 163	225	2022
Stockholm	Ferdinand 14,15	Påbörjat projekt	1 043	20 997	1 445	501	253	Kö	56	2 745	541	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	156	43	Kö	11	2 316	140	2023
<b>Delsumma</b>			<b>1 868</b>	<b>42 514</b>	<b>2 368</b>	<b>1 314</b>	<b>454</b>		<b>101</b>	<b>2 367</b>	<b>1 337</b>	

## Ej påbörjade projekt

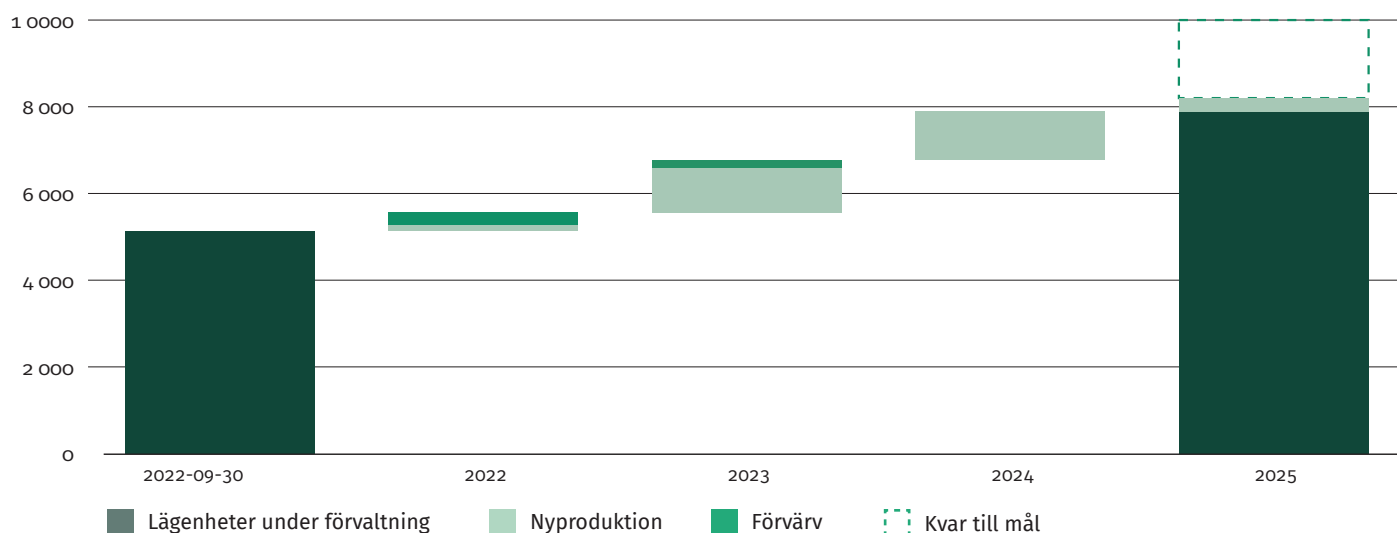
Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	233	-	58	Kö	12	2 155		2023
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	442	11 155	470	-	113	Kö	25	2 241		2024
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	282	7 300	340	-	-		20	2 677		2024
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 171	205	-	-		11	3 330		2024
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	250	5 800	280	-	-		15	2 557		2024
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	500	13 500	560	-	-		33	2 452		2025
<b>Delsumma</b>			<b>1 857</b>	<b>46 614</b>	<b>2 088</b>		<b>171</b>		<b>116</b>	<b>2 496</b>		

**Totalt projektportfölj** 3 725 89 128 4 456 1 314 625 217 2 435 1 337

1: 101 st. färdigställda 2021 och 88 st. färdigställda under kvartal 2 2022 och 99 lägenheter under kvartal 3, 2022.

2: Där investeringsstöd anges, beräknas hyresvärdet på den normhyra som krävs för att erhålla stödet i respektive projekt. Om investeringsstödet ej erhålls kommer hyran att justeras.

## Operationellt mål till 2025: 10 000 studentbostäder





## SBS PROJEKT FÖR FRAMTIDENS STUDENTER

Påbörjat  
projekt,  
pågående  
uthyrning



### Jönköping

Campus Träbyn innefattas av totalt 419 studentbostäder i olika utförande. Projektet består av fyra etapper. I etapp ett, den 20 augusti 2021, flyttade de första studenterna in i 101 studentbostäder. Under kvartal tre 2022 har etapp två och tre fått sina första hyresgäster. Projektet består av allt från yteffektiva 1 Rok. på 25 kvm till rymliga kompislägenheter. I projektet har SBS satsat på att bygga gemensamma ytor för studenterna. Fastighetsområdet omfattar fyra flerbostadshus i tre till fyra våningsplan i suterräng. Tack vare sedumtak, solceller och individuell mätning och debitering av varmvatten och el är projektet hållbart. Sista etappen med 131 lägenheter blir inflyttningsklart under november 2022.

Påbörjat  
projekt,  
pågående  
uthyrning



### Karlstad

Munspelet 1 och Mungigan 1 består av 419 studentbostäder nära universitetsområdet. Fastigheterna är belägna nära naturen och studenterna tar sig snabbt och smidigt till allt centrala Karlstad har att erbjuda. Studentbostäderna 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 klimatsmart med solceller och låg energiförbrukning. Här finns ytor för social samvaro utomhus med bland annat utegym och idrottsplan. Projektet är det första som byggs från grunden enligt Studentbostäder i Norden egenutvecklade typhus. Vid färdigställande kommer det att öppnas ett lokalkontor i området. Inflytt i Mungigan 1 skedde under kvartal 3, 2022 och i Munspelet 1 är planerad inflytt höstterminen 2023.

Påbörjat  
projekt



### Stockholm

I Stockholm, Campus Star, tillkommer totalt 1 043 nya studentbostäder. Totalt omfattar projektet 20 397 BOA och ca 600 LOA. Studentbostäderna består av allt från yteffektiva 1 Rok. på 16 kvm till rymliga 2 Rok på 35–50 kvm. Projektet har byggstartats under år 2022 och består av totalt fem byggetapper med flera sammanhängande och fristående bostadshus, som förväntas färdigställas under åren 2023–2024. Det kommer finnas gemensamma ytor för studenterna med bland annat gemensam lobby, föreläsningssal, podd- och studierum. Det planeras även för gym och padelbana. Byggnaderna utnyttjar hållbar teknik som solceller, värmepumpar och smart styrning för att uppnå låg energiförbrukning.

Påbörjat  
projekt



### Norrköping

Projektet Ankarstocken 27 omfattar 198 studentbostäder. Utöver bostäder planeras en gemensam takterrass och innergård samt ett antal lokaler mot gatan för att främja stadslivet. Projektet ligger i centrala Norrköping med närhet till service, shopping, restauranger och bra kommunikationer. Projektet har byggstartats under 2022 och inflytt planeras ske under höstterminen 2023.

# Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 309 MSEK genom en nyemission om 5 miljoner nya aktier vilka tillförde 49,8 MSEK efter emissionskostnader, en nyemission om 24,9 miljoner nya aktier vilka tillförde 122,5 MSEK efter emissionskostnader samt periodens totalresultat om 136,7 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 124 MSEK, vilket ger en soliditet om 31,1 procent.

Den finansiella oron har inte påverkat Studentbostäders tillgång till långfristigt kapital. Oron på de finansiella marknaderna kan dock försvåra framtida refinansiering och resultera i högre kapitalkostnader framgent.

Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 4 273 MSEK, varav 2 889 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 600 MSEK avsåg hållbara obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarrevers samt 586 MSEK i byggnadskreditiv. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde. Belåningsgraden uppgick till 62,9 procent. Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,84 för perioden. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,0. Genomsnittlig ränta uppgick till 3,39 procent vid utgången av perioden. Genomsnittlig

ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 2,87 procent. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 2,41 procent. Vid utgången av kvartalet hade 2 698 MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 19,5 månader.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 37,6 månader. Av totala lånestocken förfaller 526 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 465 MSEK byggnadskreditiv, 22 MSEK befintliga fastighetslån och 40 MSEK löpande amortering de kommande 12 månaderna. Samtliga 22 MSEK som avser fastighetslån har beviljad refinansiering från befintlig kreditgivare. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader har 357 MSEK beviljad slutfinansiering vid färdigställande av projekten. Under 2023 förfaller ett ytterligare lån om 36 MSEK i kvartal 4 som är ett befintligt fastighetslån. Samtliga pågående nyproduktionsprojekt har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen.

Lånen har lånevillkor och covenanten hänförliga till fastighetsägande bolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga covenanten har brutits under perioden.

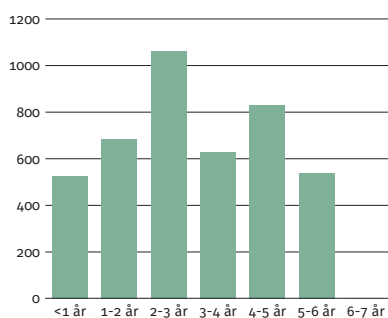
## RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	2 698	63%
1-2 år	105	2%
2-3 år	345	8%
3-4 år	754	18%
4-5 år	-	-
5-6 år	371	9%
6-7 år	-	-
<b>Totalt</b>	<b>4 272</b>	<b>100%</b>

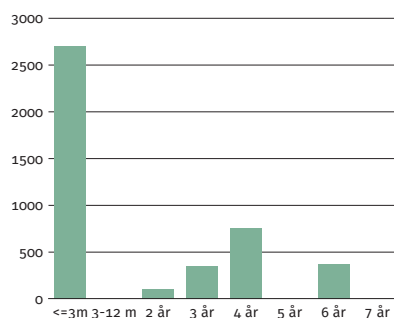
## KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	526	12%
1-2 år	686	16%
2-3 år	1 062	25%
3-4 år	630	15%
4-5 år	829	19%
5-6 år	540	13%
6-7 år	-	-
<b>Totalt</b>	<b>4 272</b>	<b>100%</b>

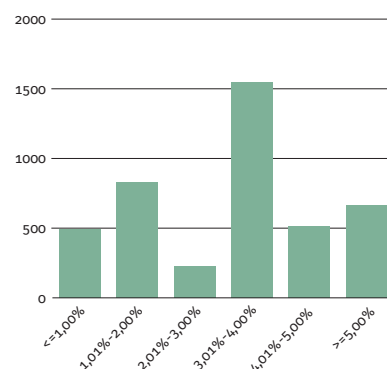
## FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



## RÄNTEBINDNING, MSEK



## RÄNTENIVÅER, MSEK



# Aktien

**Bolagets aktie är upptagen till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market.**

## Aktieinformation per 2022-09-30

Börskurs stängning, SEK	3,92
Substansvärde, SEK	10,46
Börsvärde, KSEK	864 337
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	155 654
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	1 164 205
Genomsnitt antal utestående aktier	200 796 761
Antal aktier vid utgången av perioden	220 775 803

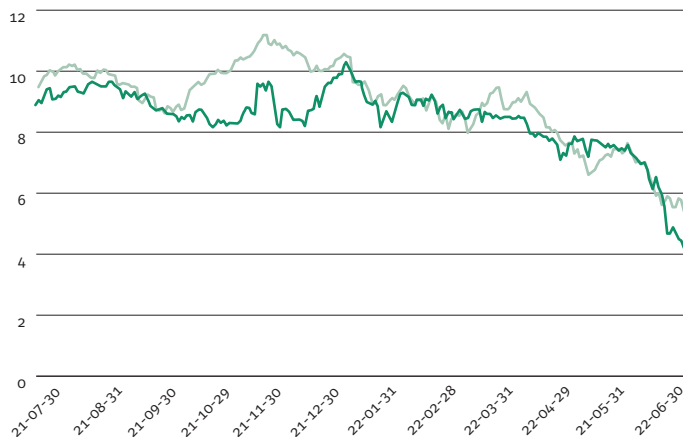
## AKTIEKURSUUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekursen till 3,92 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 864 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 155 654 aktier eller 1 164 KSEK.

## AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 1 103 886 KSEK, fördelat på 220 775 803 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,00 kronor och berättigar till en röst per aktie. Pågående incitamentsprogram, vilket ger möjlighet att nyttja teckningsoptioner från den 1 juli till den 15 juli 2024, ökar antalet aktier med 8 800 000 st vid fullt nyttjande. Utspädningseffekt redovisas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs vilket inte gäller per utgången av perioden.

## STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB  
— OMX Stockholm Real Estate GI

## UTDELNING

Enligt Studentbostäders utdelningspolicy ska utdelningen 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.

## AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO  
ISIN-kod: SE0015657697

## AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Aktiebolaget Fastator (publ)	54 112 597	24,51%
Otre Fund LP	47 250 950	21,40%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB <sup>1)</sup>	30 707 980	13,91%
Svea Bank AB	14 500 000	6,57%
Träbyn Invest AB	7 000 000	3,17%
Lars Runby	3 761 050	1,70%
Avanza Pension	3 580 213	1,62%
Familjen Kamprads stiftelse	2 000 000	0,91%
GADD & Cie S.A.	1 735 400	0,79%
Henric Wiman	1 690 354	0,77%
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>166 338 544</b>	<b>75,34%</b>
Övriga aktieägare	54 437 259	24,66%
<b>Summa</b>	<b>220 775 803</b>	<b>100,00%</b>

1: varav 27 000 000 aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal.

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK						
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>860 986</b>	<b>510 539</b>	-	<b>163 842</b>	<b>-157</b>	<b>1 535 210</b>
Periodens resultat jan-sep				77 233	-	77 233
Övrigt totalresultat jan-sep			-3 578		-	-3 578
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>77 233</b>		
Nyemission	90 188	68 996				159 184
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>951 174</b>	<b>579 535</b>	<b>-3 578</b>	<b>241 075</b>	<b>-157</b>	<b>1 768 049</b>
Periodens resultat okt - dec				36 986	-	36 986
Periodens totalresultat okt - dec			3 857		-	3 857
<b>Periodens totalresultat</b>			<b>3 857</b>	<b>36 986</b>	<b>-</b>	<b>40 843</b>
Förändring innehav utan bestämmande inflytande					157	157
Utgivande av teckningsoptioner		8 184				8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	2 861	-4 762				-1 901
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>954 035</b>	<b>582 957</b>	<b>279</b>	<b>278 061</b>	<b>-</b>	<b>1 815 331</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>954 035</b>	<b>582 957</b>	<b>279</b>	<b>278 061</b>	<b>-</b>	<b>1 815 331</b>
Periodens resultat jan-sep				108 446	-	108 446
Övrigt totalresultat jan -sep			28 283		-	28 283
<b>Periodens totalresultat</b>			<b>28 283</b>	<b>108 446</b>	<b>-</b>	<b>136 729</b>
Nyemission	149 851	22 439			-	172 290
<b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b>	<b>1 103 886</b>	<b>605 396</b>	<b>28 562</b>	<b>386 507</b>	<b>-</b>	<b>2 124 351</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	42 920	15 465	9 602	2 277	13 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-3 942	1 197	-2 979	729	132
Betald (-)/erhållen (+) skatt	4 182	-13 280	-1 508	-503	-20 707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>43 160</b>	<b>3 382</b>	<b>5 115</b>	<b>2 503</b>	<b>-6 590</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 495	-15 488	8 478	-25 929	-27 582
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 585	6 170	1 480	99 644	9 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>33 070</b>	<b>-5 936</b>	<b>15 073</b>	<b>76 218</b>	<b>-24 346</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter	-172 431	-1 374 648	-319	-1 157 148	-1 478 729
Investering i befintligt bestånd	-567 211	-137 281	-203 069	-73 623	-225 738
Erhållna investeringsstöd	56 424	-	56 424	-	-
Investeringar i övriga materiella tillgångar	-908	-1 273	-867	-1	-840
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 900	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-680 226</b>	<b>-1 513 202</b>	<b>-147 831</b>	<b>-1 241 432</b>	<b>-1 705 307</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	172 290	8 184	122 493	279	8 184
Förändring finansiella skulder	-	-	-	155	-637
Upptagna lån	1 050 042	1 696 999	641 517	971 999	1 895 654
Amortering av låneskulder	-557 839	-255 926	-513 694	-25 865	-264 969
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>664 493</b>	<b>1 449 257</b>	<b>250 316</b>	<b>946 568</b>	<b>1 638 232</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>17 337</b>	<b>-69 881</b>	<b>117 558</b>	<b>-218 646</b>	<b>-91 421</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>204 877</b>	<b>296 298</b>	<b>107 230</b>	<b>445 063</b>	<b>296 298</b>
Kursdifferens i likvida medel	7 048	-	4 474	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>229 262</b>	<b>226 417</b>	<b>229 262</b>	<b>226 417</b>	<b>204 877</b>

# Segmentrapportering

jan-sep 2022					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	51 829	47 353	104 525	532	204 238
Fastighetskostnader	-22 745	-18 854	-44 922	-	-86 522
<b>Driftsöverskott</b>	<b>29 083</b>	<b>28 498</b>	<b>59 602</b>	<b>532</b>	<b>117 716</b>
Central administration				-24 797	-24 797
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>29 083</b>	<b>28 498</b>	<b>59 602</b>	<b>-24 265</b>	<b>92 919</b>
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 375 800</b>	<b>2 167 034</b>	<b>2 882 434</b>		<b>6 425 268</b>

jan-sep 2021					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	51 044	17 239	95 419	-	163 702
Fastighetskostnader	-25 289	-8 060	-39 269	-	-72 618
<b>Driftsöverskott</b>	<b>25 755</b>	<b>9 178</b>	<b>56 149</b>		<b>91 082</b>
Central administration				-26 715	-26 715
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>25 755</b>	<b>9 178</b>	<b>56 149</b>	<b>-26 715</b>	<b>64 368</b>
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 315 000</b>	<b>1 352 912</b>	<b>2 706 806</b>		<b>5 374 718</b>

# Hållbarhet

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för det tredje kvartalet 2022.

Arbetet för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder fortlöper och vi är glada att kunna meddela att vår uthyrningsgrad nu är 100 procent, jämfört med 96 procent i kvartal 3, 2021.

A close-up photograph of a young man with long, wavy, reddish-brown hair and a beard, smiling broadly. He is wearing a dark jacket and has a green backpack on his back. The background is a bright, outdoor setting, possibly a field or a trail.

**1**

**100 procent  
uthyrningsgrad av  
studentbostäderna**

**2**

**Nytt rikstäckande  
ramavtal med OurGreenCar**

## INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för det tredje kvartalet 2022. Arbetet för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder fortlöper och vi är glada att kunna meddela att vår uthyrningsgrad nu är 100 procent, jämfört med 96 procent i kvartal tre, 2021.

## FOSSILFRIA FORDONSPOOLER TILL NORDENS STUDENTER

Studentbostäder i Norden utvecklas och fortsätter att arbeta aktivt med nya unika projekt som kombinerar hållbarhet med affärsnytta. Under det tredje kvartalet 2022 tecknade Studentbostäder i Norden ett treårigt, rikstäckande ramavtal med OurGreenCar som syftar till att främja hållbarare mobilitet och delningsekonomiska lösningar.

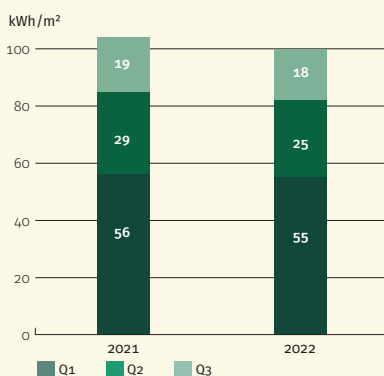
Den första av många fossilfria fordonspooler med elbilar och eldrivna lådcyklar implementerades under augusti 2022 vid studentbostäderna i Oxie, och möjliggör nu för en hållbarare mobilitet för dessa 548 studentbostäder. Genom uppdaterade ramavtal om 100 procent fossilfri el i samtliga fastigheter innebär det dessutom att den el som laddar fordonen vid bostaden är fossilfri. Sedan implementeringen har det redan körts 2 405 km, vilket om man jämför med en genomsnittlig fossildriven bil, motsvarar en CO<sub>2</sub>e besparing på 336,7kg.

## ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

Vår målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar. Energianvändningen från el och fjärrvärme motsvarade 18 kWh/m<sup>2</sup> under tredje kvartalet 2022. Trots en högre uthyrningsgrad har energianvändningen minskat med 4 procent jämfört med motsvarande period 2021.

CO<sub>2</sub>e-utsläppen från våra fastigheter motsvarade 0,25 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> under det tredje kvartalet 2022, en ökning med 12 procent jämfört med motsvarande period 2021.

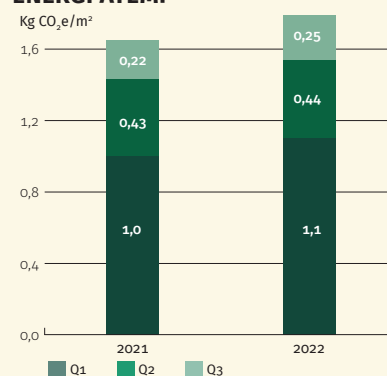
### TOTAL ENERGI ATEMP



Atemp. är normalårskorrigerad och avser den totala energianvändningen från el och fjärrvärme för vårt fastighetsbestånd i Sverige och Danmark. Hyresgästernas elförbrukning är inkluderat i beräkningen. Skillnad mellan redovisad energianvändning i denna rapport och i tidigare kvartalsrapporter under 2022 beror på fördröjningar i vårt energirapporteringsystem samt att energianvändningen från pellets har exkluderats på grund av otillförlitlig data.

1: Nyproduktion av en cykel motsvarar ca 174 kg CO<sub>2</sub>e.

### TOTALA UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



Atemp. är normalårskorrigerad och avser CO<sub>2</sub>e-utsläpp (markt-based) från energiförbrukningen för fjärrvärme för vårt fastighetsbestånd i Sverige och Danmark. Skillnad mellan redovisad CO<sub>2</sub>e utsläppsdata i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter 2022 beror på fördröjningar i vårt energirapporteringsystem samt på uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme från Energiföretagen under juni 2022.

## OBLIGATIONSSTATUS

Under första kvartalet 2021 utformade Studentbostäder i Norden ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principle och Social Bond Principle, tillsammans Sustainable Bond Principle. Detta ramverk styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, lån och andra skuldebrev får användas.

Baserat på detta ramverk har vi emitterat en hållbar obligation om 600 MSEK i två trancher där 500 MSEK emitterades under det andra kvartalet 2021 och 100 MSEK under det fjärde kvartalet 2021.

Vi har allokerat 100 procent av den totala likviden till gröna, energi-effektiva och prisvärda studentboenden.

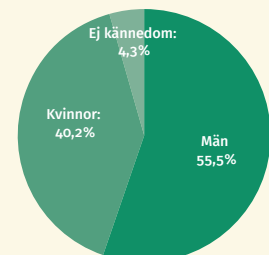
MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
<b>Summa</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>-</b>

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2021: <https://sbsstudent.se/wp-content/uploads/2022/06/impact-report-21-final.pdf>

## MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN

Vi vill bygga studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget i nuläget upp på könsfördelningen hos våra hyresgäster. Vid utgången av det tredje kvartalet 2022 är könsfördelning bland våra hyresgäster 55,5 procent män, 40,2 procent kvinnor och 4,3 procent som är angivna som okända representerar juridiska personer eller personer utan personnummer.

### MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN





# Nyckeltal per kvartal

	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	Q3	Q2 <sup>1)</sup>	Q1 <sup>2)</sup>	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>										
Hysesintäkter, MSEK	64	66	73	71	51	62	51	47	30	34
Driftsöverskott, MSEK	34	39	44	40	29	35	27	22	20	13
Förvaltningsresultat, MSEK	10	13	20	-1	2	11	2	13	9	3
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	2,5	3,2	3,5	3,4	2,9	4,1	3,5	3,3	3,7	2,4
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-24	29	105	39	33	131	-	6	81	-
Periodens resultat, MSEK	-6	5	110	37	-15	92	0	7	75	0
Verkligt värde fastigheter, MSEK	6 425	6 281	6 113	5 636	5 375	4 043	3 575	3 563	2 245	2 147
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	5 088	5 067	4 981	4 786	4 581	3 591	3 136	3 124	2 245	2 147
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	36 494	36 403	35 910	36 486	35 103	27 514	25 924	25 827	25 859	24 708
Antal studentbostäder under förvaltning	5 141	4 833	4 733	4 605	4 501	4 233	4 251	4 251	2 900	2 900
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 596	2 903	2 961	2 963	2 906	2 460	2 216	2 216	460	-
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 725	3 725	3 731	3 731	3 735	3 127	2 883	2 883	460	-
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	463	463	511	430	389	936	1 300	430	-	-
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 200	8 199	8 205	7 998	7 796	7 629	7 767	6 897	3 360	2 900
Area förvaltningsportföljen, kvm	139 182	139 182	138 705	131 107	130 512	130 512	120 959	131 107	86 800	86 880
Uthyrningsgrad, %	100	92	95	96	96	85	88	89	96	89
Överskottsgrad, %	53	59	60	57	58	56	53	47	66	38
<b>Finansiella uppgifter</b>										
Avkastning på eget kapital, %	-1,3	1,0	23,6	8,3	-3,4	22,5	0,1	2,7	48,7	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK	5	21	17	-12	3	6	-5	8	8	1
Belåningsgrad, %	62,9	64,1	62,9	62,8	61,9	53,5	52,7	53,6	67,6	70,7
Genomsnittlig ränta, %	3,4	2,6	2,2	2,2	2,4	2,7	2,3	2,3	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,53	1,88	2,19	2,15	1,10	1,78	1,85	2,71	2,29	1,46
Soliditet, %	31,1	30,4	30,6	30,6	31,1	37,8	40,2	39,2	28,4	26,3
<b>Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie</b>										
Förvaltningsresultat	0,04	0,07	0,11	-0,01	0,01	0,06	0,01	0,13	-	-
Periodens resultat	-0,03	0,02	0,58	0,19	-0,08	0,52	0,00	0,08	-	-
Eget kapital	9,62	10,21	10,11	9,51	9,29	9,39	8,92	-	-	-
Långsiktigt substansvärde	10,46	11,19	10,94	10,27	10,03	9,90	9,16	-	-	-
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	4,3	13,1	19,4	12,2	-	-	-	-	-	-

1: Nyckeltal är uppdaterade från tidigare publicerade nyckeltal efter justeringar av räntekostnader se sida 27 för mer information  
 2: Nyckeltal är uppdaterade från tidigare publicerade nyckeltal efter justeringar av räntekostnader se sida 27 för mer information

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter	-4	2 240	0	1 585	3 255
Rörelsens kostnader	-20 009	-17 205	-3 268	-4 254	-41 109
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-20 013</b>	<b>-14 965</b>	<b>-3 268</b>	<b>-2 669</b>	<b>-37 854</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-23 496	0	-18 258	-153 856
Resultat från finansiella poster	31 361	-357	10 181	-4 804	3 785
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11 348</b>	<b>-38 818</b>	<b>6 913</b>	<b>-25 731</b>	<b>-187 925</b>
Bokslutsdispositioner	-	-3 853	-	-1 968	-3 853
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 348</b>	<b>-42 671</b>	<b>6 913</b>	<b>-27 699</b>	<b>-191 778</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 348</b>	<b>-42 671</b>	<b>6 913</b>	<b>-27 699</b>	<b>-191 778</b>

## Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat enligt resultaträkningen	11 348	-42 671	6 913	-27 699	-191 778
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>11 348</b>	<b>-42 671</b>	<b>6 913</b>	<b>-27 699</b>	<b>-191 778</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	8	367	149
Finansiella anläggningstillgångar	2 565 754	1 432 459	1 469 545
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 565 762</b>	<b>1 432 826</b>	<b>1 469 694</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>74 103</b>	<b>534 582</b>	<b>506 913</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 639 865</b>	<b>1 967 408</b>	<b>1 976 607</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1 103 886	951 174	954 034
Fritt eget kapital	384 632	496 370	350 846
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 488 518</b>	<b>1 447 544</b>	<b>1 304 880</b>
Långfristiga skulder	1 051 729	500 000	600 000
Kortfristiga skulder	99 618	19 864	71 727
<b>Summa skulder</b>	<b>1 151 347</b>	<b>519 864</b>	<b>671 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 639 865</b>	<b>1 967 408</b>	<b>1 976 607</b>

# Händelser och övriga upplysningar

## MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncern-gemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till -4 KSEK (2 240).

## JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2021. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Studentbostädernas i Nordens årsredovisning för 2021 som finns tillgänglig på [www.sbsstudent.se](http://www.sbsstudent.se).

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2021.

## JUSTERING AV TIDIGARE PUBLICERAT RESULTAT

Studentbostäder i Norden har efter genomgång av den interna finansieringsstrukturen beslutat att justera internprissättningen för lån hänförliga till nyproduktion samt korrigera för låneomkostnader

## JUSTERING AV TIDIGARE PUBLICERAT RESULTAT

	Uppdaterad jan-jun	Publicerad jan-jun	Förändring	Uppdaterad jan-mar	Publicerad jan-mar	Förändring
Central administration	-17 338	-19 506	2 168	-8 753	-9 837	1 084
Räntekostnad	-33 683	-40 803	7 120	-16 990	-20 338	3 348
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>33 318</b>	<b>24 031</b>	<b>9 287</b>	<b>20 203</b>	<b>15 771</b>	<b>4 432</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	133 830	143 118	-9 288	105 299	109 661	-4 432
<b>Resultat före skatt</b>	<b>167 148</b>	<b>167 148</b>	-	<b>125 432</b>	<b>125 432</b>	-
Uppskjuten skatt	-48 773	-50 389	1 616	-14 381	-15 294	913
<b>Periodens resultat</b>	<b>114 924</b>	<b>113 308</b>	<b>1 616</b>	<b>110 257</b>	<b>109 344</b>	<b>913</b>

	Uppdaterad 2022-06	Publicerad 2022-06	Förändring	Uppdaterad 2022-03	Publicerad 2022-03	Förändring
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	392 985	391 369	1 616	388 318	387 405	913
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 998 958</b>	<b>1 997 342</b>	<b>1 616</b>	<b>1 929 927</b>	<b>1 929 014</b>	<b>913</b>
Uppskjuten skatteskuld	192 277	193 893	-1 616	157 802	158 715	-913
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>3 745 158</b>	<b>3 746 773</b>	<b>-1 616</b>	<b>3 450 717</b>	<b>3 451 630</b>	<b>-913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 577 205</b>	<b>6 577 205</b>	-	<b>6 298 155</b>	<b>6 298 155</b>	-

som belastat central administration under perioden januari-juni. Förändringen medför justering av publicerad kostnad för central administration och räntekostnader för det första och andra kvartalet 2022 med sammanlagt 4 432 KSEK respektive 4 856 KSEK. Justeringen medför lägre värdeförändring med motsvarade belopp och påverkar uppskjuten skatt och resultatet för perioden med totalt 1 616 KSEK.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden köper tjänster från Priority Strategy Stockholm-New York AB där bolagets styrelseordföranden, Björn Rosengren, är huvudägare. Arvodena till Priority uppgick under perioden till 3,3 MSEK, exklusive mervärdesskatt. Bolag inom Studentbostäder i Norden-koncernen har under perioden i egenskap av låntagare tecknat en säljarrevers om 38 MSEK med en fast ränta om 3,25 procent som löper till den 31 december 2024. Långivare är Urbano AB som är ett dotterbolag till Studentbostäder i Nordens indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Vidare tillhandahålls tjänster inom IT och optimering av fastighetssystem till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Studentbostäder har fakturerat totalt 665 KSEK för perioden januari till september 2022. I övrigt hänvisas till not 28 på sidan 97 i årsredovisningen för 2021.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2021.

### **FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET**

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ Stockholm. Den 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. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen och säkerställer också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav. Utöver de krav som finns på First North tillkommer med en notering på First North Premier Growth Market följande krav från Nasdaq:

- Bolagets free float ska vara minst 25 procent.
- Marknadsvärdet ska vara minst 10 miljoner euro.
- Bolaget måste tillämpa IFRS för redovisning och finansiella rapporter.
- Bolag på Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden. Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar svensk kod för bolagsstyrning.

### **ÖVRIGA UPPLYSNINGAR**

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

# Kalendarium och undertecknande

## KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2022	2023-02-16
Årsredovisning 2022	v 15
Delårsrapport Q1 2023	2023-05-11
Delårsrapport Q2 2023	2023-07-13
Delårsrapport Q3 2023	2023-11-09

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 10 november 2022  
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 2022 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 10 november 2022

Ernst & Young AB

**Gabriel Novella**

Auktoriserad revisor

# Definitioner

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde.

## BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

Avser alla bostäder som är tillgängliga för uthyrning i både förvaltnings- och projektportföljen.

## DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Driftsöverskottet förvaltningsportföljen på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exkl. pågående nyproduktion. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

## EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK

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

## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

Eget kapital med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till antal aktier.

## GENOMSNISSLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

## GENOMSNISSLIG RÄNTA, KREDITINSTITUT

Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).

## KAPITALBINDNING

Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

## PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

Pågående och kommande projekt där brutto avser antal studentbostäder som kommer att nyproduceras i samband med projekten.

## PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

Pågående och kommande projekt där netto avser antal tillkommande studentbostäder i samband med projekten.

## RÄNTEBINDNING

Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till räntekostnader.

## SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

## TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per aktie vid utgången av motsvarande period föregående år.

## TOTALAVKASTNING

Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värdeförändring på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrningsbara lägenheter.

## VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

# Beräkning av alternativa nyckeltal

## DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Driftsöverskott för period	112 986	91 083	31 113	29 364	131 411
<b>Verkligt värde exklusive projektfastigheter</b>					
Värde vid periodens ingång	4 786 536	3 123 985	5 066 657	3 590 887	3 123 985
Värde vid periodens utgång	5 088 268	4 581 368	5 088 268	4 581 368	4 786 036
<b>Värde i genomsnitt</b>	<b>4 937 402</b>	<b>3 852 677</b>	<b>5 077 462</b>	<b>4 086 128</b>	<b>3 955 011</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>3,04%</b>	<b>3,15%</b>	<b>2,45%</b>	<b>2,87%</b>	<b>3,32%</b>

## DEFINITION

Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exkl. pågående nyproduktion. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

## TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Driftsöverskott för period	117 716	91 083	34 420	29 364	131 411
Värdeförändring för perioden	109 617	164 496	-24 213	33 003	203 339
<b>Totalavkastning</b>	<b>227 333</b>	<b>255 579</b>	<b>10 207</b>	<b>62 367</b>	<b>334 750</b>
Värde vid periodens ingång	5 635 536	3 563 185	6 280 657	4 042 587	3 563 185
Värde vid periodens utgång	6 425 268	5 374 718	6 425 268	5 374 718	5 635 536
<b>Värde i genomsnitt</b>	<b>6 030 402</b>	<b>4 468 952</b>	<b>6 352 962</b>	<b>4 708 653</b>	<b>4 599 361</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>5,01%</b>	<b>7,63%</b>	<b>0,64%</b>	<b>5,30%</b>	<b>7,28%</b>

## DEFINITION

Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värdeförändring på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

## ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Intäkter	204 238	163 701	64 339	50 796	234 331
Driftsöverskott	117 716	91 083	34 420	29 364	131 411
<b>Överskottsgrad</b>	<b>57,64%</b>	<b>55,64%</b>	<b>53,50%</b>	<b>57,81%</b>	<b>56,08%</b>

## DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

## MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.



**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat	108 446	77 232	-6 478	-14 735	114 218
Ingående eget kapital	1 815 332	1 535 210	1 998 958	1 720 090	1 535 210
Utgående eget kapital	2 124 351	1 768 049	2 124 351	1 768 049	1 815 332
<b>Genomsnittligt eget kapital</b>	<b>1 969 841</b>	<b>1 651 630</b>	<b>2 061 654</b>	<b>1 744 070</b>	<b>1 675 271</b>
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>7,32%</b>	<b>6,23%</b>	<b>-1,26%</b>	<b>-3,38%</b>	<b>6,82%</b>

**DEFINITION**

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

**MOTIVERING**

Visar på bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.

**BELÅNINGSGRAD**

KSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Räntebärande skulder	4 272 343	3 554 810	3 746 371
Kassa	229 262	226 417	204 877
<b>Nettobelåning</b>	<b>4 043 080</b>	<b>3 328 393</b>	<b>3 541 494</b>
Förvaltningsfastigheter	6 425 268	5 374 718	5 635 536
<b>Belåningsgrad</b>	<b>62,9%</b>	<b>61,9%</b>	<b>62,8%</b>

**DEFINITION**

Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde.

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

KSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Förvaltningsresultat fastigheter	42 920	15 466	9 602	2 279	13 985
Jämförelsestörande poster	3 122	8 252	1 466	-	25 799
Räntekostnader	54 623	48 291	20 845	21 861	62 228
<b>Summa</b>	<b>100 666</b>	<b>72 009</b>	<b>31 914</b>	<b>24 140</b>	<b>102 012</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>1,84</b>	<b>1,49</b>	<b>1,53</b>	<b>1,10</b>	<b>1,64</b>

**DEFINITION**

Förvaltningsresultat med återläggning av jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till räntekostnader.

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

**SOLIDITET**

KSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Eget kapital	2 124 351	1 768 049	1 815 332
Balansomslutning	6 839 717	5 686 629	5 934 846
<b>Soliditet</b>	<b>31,1%</b>	<b>31,1%</b>	<b>30,6%</b>

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE**

	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
<b>Förvaltningsresultat för perioden</b>	<b>42 920</b>	<b>15 466</b>	<b>9 602</b>	<b>2 279</b>	<b>13 985</b>
Antal aktier i genomsnitt	200 796 761	178 011 140	214 533 288	186 733 585	180 919 728
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	<b>0,21</b>	<b>0,09</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,08</b>

**DEFINITION**

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.

**PERIODENS RESULTAT PER AKTIE**

	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat	108 446	77 232	-6 478	-14 735	114 218
Antal aktier i genomsnitt	200 796 761	178 011 140	214 533 288	186 733 585	180 919 728
<b>Periodens resultat per aktie</b>	<b>0,54</b>	<b>0,43</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,63</b>

**DEFINITION**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.

**EGET KAPITAL PER AKTIE**

MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Eget kapital	2 124 351	1 768 049	1 815 332
Antal aktier	220 775 803	190 233 585	190 805 743
<b>Eget kapital per aktie</b>	<b>9,62</b>	<b>9,29</b>	<b>9,51</b>

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

**LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE**

MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Eget kapital	2 124 351	1 768 049	1 815 332
Derivat	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	185 376	139 930	143 605
<b>Substansvärde</b>	<b>2 309 727</b>	<b>1 907 979</b>	<b>1 958 937</b>
Antal aktier	220 775 803	190 233 585	190 805 743
<b>Substansvärde per aktie</b>	<b>10,46</b>	<b>10,03</b>	<b>10,27</b>

**DEFINITION**

Eget kapital med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

**TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE**

MSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	10,03	0,00	9,15
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	10,46	10,03	10,27
<b>Tillväxt</b>	<b>4,3%</b>	<b>-</b>	<b>12,2%</b>

**DEFINITION**

Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till långsiktigt substansvärde per aktie vid utgången av motsvarande period föregående år.

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.

# Kontakt

**Rebecka Eidenert, VD**

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

**David Svensson, CFO**

david.svensson@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20

Certified Adviser

**FNCA SWEDEN AB**

Box 5807

102 48 Stockholm, Sverige

Mail: [info@fnca.se](mailto:info@fnca.se)

Hemsida: [www.fnca.se](http://www.fnca.se)

Revisor

**ERNST & YOUNG AB**

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

Hemsida: [www.ey.com](http://www.ey.com)



STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB