

Boksluts- kommuniké 2022

Bokslutskommuniké
januari – december 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	28
Definitioner	29
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	30
Kontakt.....	34

Perioden i korthet

JANUARI–DECEMBER 2022

INTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGSRESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS-VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
294	170	55	76	7 531	10,46
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–DEC

- Intäkter ökade till 294 MSEK (234)
- Driftsöverskott ökade till 170 MSEK (131)
- Överskottsgraden ökade till 58 (56)
- Förvaltningsresultatet ökade till 55 MSEK (14)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 71 MSEK (203)
- Resultat per stamaktie 0,37 SEK (0,63)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 10,46 SEK (10,27)
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas

PERIODEN OKT–DEC

- Intäkter ökade till 90 MSEK (71)
- Driftsöverskott ökade till 52 MSEK (40)
- Överskottsgraden ökade till 58 (57)
- Förvaltningsresultatet ökade till 12 MSEK (-1)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -39 MSEK (39)
- Resultat per stamaktie -0,15 SEK (0,19)

	Jan - dec 2022	Jan - dec 2021	Okt -dec 2022	Okt -dec 2021
Intäkter, MSEK	294	234	90	71
Driftsöverskott, MSEK	170	131	52	40
Förvaltningsresultat, MSEK	55	14	12	-1
Periodens resultat, MSEK	76	114	-33	37
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 531	5 636	7 531	5 636
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	6 590	4 787	6 590	4 787
Antal studentbostäder under förvaltning	5 563	4 605	5 563	4 605
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 481	2 963	2 481	2 963
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 114	3 731	3 114	3 731
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	430	173	430
Totalt antal studentbostäder, inklusive projekt- och förvärvsportfölj	8 217	7 998	8 217	7 998
Area förvaltningsportföljen, kvm	158 754	131 107	158 754	131 107
Uthyrningsgrad, %	98,8	96,0	98,8	96,0
Överskottsgrad, %	57,7	56,1	57,7	57,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,67	1,64	1,37	2,15
Belåningsgrad, %	65,8	62,8	65,8	62,8
Avkastning på eget kapital, %	3,9	6,8	-6,2	8,3
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,27	0,08	0,06	-0,01
Periodens resultat, SEK per aktie	0,37	0,63	-0,15	0,19
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	10,46	10,27	10,46	10,27
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	1,8	12,2	1,8	12,2

Se definitioner på sid. 29

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OKTOBER-DECEMBER

17 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 Engvej i Köpenhamn genom tillträde av ytterligare 290 studentbostäder.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

10 JANUARI

Studentbostäder i Norden erhåller hållbarhetscertifieringen GreenBuilding för Mungigan 1 vilken färdigställdes under det tredje kvartalet 2022.

25 JANUARI

Studentbostäder i Norden vinner Studentbostadspriset 2022 för projektet Campus Träbyn i Jönköping. Se sida 17 för mer information.

13 FEBRUARI

Studentbostäder i Norden har erhållit beslut och utbetalning av statligt investeringsstöd om 34 MSEK vilket avser 131 studentbostäder (etapp fyra) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

VD-ord bokslutskommuniké

Hårt arbete lönar sig!

Studentbostäder i Norden är ett unikt företag. Vårt fastighetsbestånd sträcker sig från Köpenhamn i söder till Luleå i norr. Som marknadens enda renodlade studentbostadsbolag möter vi nya typer av utmaningar och hittar våra egna affärsmöjligheter.

Efter att ha stängt räkenskaperna för årets sista kvartal kan jag konstatera att Studentbostäder i Norden ökar förvaltningsresultatet kraftigt jämfört med tidigare år trots en turbulent omvärld. Vi fokuserar på det vi kan allra bäst – att möta det näst intill oändliga behovet av moderna, prisvärda och hållbara studentbostäder i Sverige och resten av Norden.

Under kvartal fyra har vi erhållit investeringsstöd om totalt 68 MSEK för projektet Vikingen 1 i Jönköping och slutfört förvärvet av ytterligare 290 studentbostäder i Köpenhamn. Vi förvaltar i dag 5 563 studentbostäder, med en projektportfölj på ytterligare 3 114 nya studentboenden att färdigställa framöver. Bolaget har vuxit från ett fastighetsvärde på 900 MSEK till 7 531 MSEK sedan 2018. Det är en fantastisk utveckling på några få år som jag vill tacka varje engagerad medarbetare och samarbetspartner för.

I tider av osäkerhet och lågkonjunktur söker sig fler till universitet och högskolor. Tillsammans med de kraftigt växande barnkullarna i början av 2000-talet som nu tar klivet till den högre utbildningen förväntar vi oss att efterfrågan på studentbostäder kommer att fortsätta öka i närtid. Samtidigt minskar det generella bostadsbyggnandet i hela landet i takt med den sviktande konjunkturen, vilket kommer att påverka framtida utbudet på studentbostadsmarknaden.

Genom smarta lösningar för boende och gemensamma ytor kan vi i våra nybyggnationer hålla hyran på rimliga nivåer, samtidigt som vi ökar våra intäkter per kvadratmeter.

Vår digitaliserade förvaltning med effektiva processer för in- och utflyttning innebär stora kostnadsbesparingar och en bättre upplevelse för hyresgästerna. Digitaliseringen är ett viktigt bidrag till SBS arbete för att minska vår klimatpåverkan och effektivisera vår förvaltning.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges koldioxidutsläpp. Som fastighetsägare är det vårt ansvar att säkerställa att de byggprojekt vi driver i så låg grad som möjligt påverkar klimatet. Det var därför med stolthet som vi i januari 2023 tog emot GreenBuildings certifikat för hållbara och energieffektiva fastigheter för våra 208 nybyggda studentlägenheter i Karlstad.

Kärnan i vår verksamhet är våra hyresgäster, för vilka studentbostäder inte sällan är det allra första egna boendet. Vi tar ett stort ansvar för välmåendet och gemenskapen i våra fastigheter. Därför har vi utvecklat möjligheterna till gruppträningar för studenterna, öppnat upp sociala ytor i våra fastigheter och fokuserat på fler och bättre studieplatser.

Hårt arbete lönar sig. I december tog Studentbostäder i Norden emot Studentbostadspriset 2022. Vårt projekt Campus Träbyn i Jönköping har enligt juryn "på bästa sätt skapat ett boende för studenter där de trivs, utvecklas och får bästa möjliga studietid".

Under 2023 fortsätter vi arbetet med att stärka bolaget finansiellt för att kunna erbjuda ännu fler och bättre studentboenden över hela Norden!



Rebecka Eidenert

VD Studentbostäder i Norden

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2022 vilket innebär 1,2 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Av 5 563 studentbostäder är 3 635 ej uppräknade med 2023 års hyresökning då förhandlingarna inte är avslutade.

Räntekostnader har baserats på koncernens räntebärande skulder justerad för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, exklusive projektfinsiering, låneomkostnader och genomsnittlig räntenivå per den 31 december 2022.

I aktuella intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inom 12 månader beaktas avtalade och kommunicerade men ej tillträdde fastighetsförvärv och nyproduktion per rapportdatumet som förväntas tillträdas eller färdigställas inom en tolv månadersperiod. Dessa omfattar del ett av projektet Ferdinand 14 i Stockholm, projektet Ankarstocken 27 i Norrköping samt förvärvet av fastigheten Englandsvej 51 i Köpenhamn. Justeringen för likvida medel från tidigare kolumn är återlagd. Intjäningen visar på fastigheternas förväntade

årliga intäkter, fastighetskostnader och räntekostnaderna är beräknade med 3,42 procent ränta och en belåningsgrad om 65 procent.

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. Samtliga tillkommande fastigheter i kolumn tre färdigställs/tillträds efter kommande 12 månader.

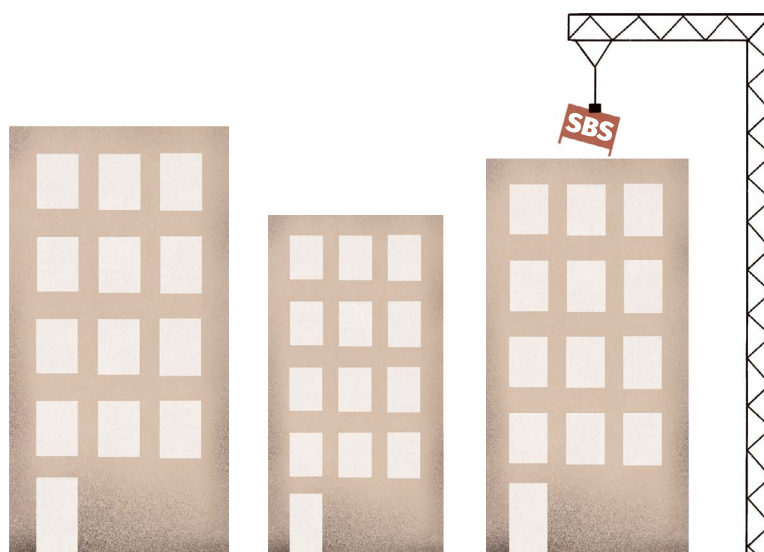
Intjäningsförmågan innefattar således inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 16 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde samt planerat färdigställande.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, kapitalstruktur, valutakurser 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 intjäningsförmåga	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion inom 12 månader	Aktuell intjäning, inkl. förvärv och nyproduktion
Intäkter	359	423	451
Fastighetskostnader	-125	-135	-139
Driftsöverskott	234	288	312
Central administration	-30	-30	-30
Räntekostnader	-142	-179	-193
Förvaltningsresultat	62	79	89
Antal aktier	220 775 803	220 775 803	220 775 803
Förvaltningsresultat per aktie	0,28	0,36	0,40

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 om 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-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Hysesintäkter	289 154	208 877	89 079	68 660
Övriga intäkter	4 945	25 454	783	1 970
Summa intäkter	294 100	234 331	89 861	70 630
Fastighetskostnader	-124 512	-102 920	-37 990	-30 301
Driftsöverskott	169 588	131 411	51 871	40 329
Central administration	-31 485	-54 192	-6 688	-27 478
(varav jämförelsestörande)	-3 122	-25 799	-	-17 547
Resultat före finansiella poster	138 102	77 219	45 184	12 851
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-1 973	-1 408	-431	-373
Ränteutgifter och liknande resultatposter	215	403	163	-20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87 369	-62 227	-32 841	-13 936
Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster	6 166	-2	146	-2
Förvaltningsresultat	55 142	13 985	12 222	-1 480
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	71 111	203 339	-38 505	38 843
Värdeförändring derivat	-	-574	-	-133
Resultat före skatt	126 253	216 750	-26 283	37 230
Aktuell skatt	-798	-130	1 744	2 208
Uppskjuten skatt	-49 719	-102 401	-8 170	-2 452
Periodens resultat	75 736	114 219	-32 709	36 986
Övrigt totalresultat				
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;				
Omräkning av utländska dotterbolag	44 366	279	16 083	3 857
Periodens totalresultat	120 102	114 498	-16 626	40 843
Periodens resultat hänförligt till;				
Moderföretagets aktieägare	75 736	114 219	-32 709	36 986
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till;				
Moderföretagets aktieägare	120 102	114 498	-16 626	40 843
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per aktie före utspädning ¹⁾	0,37	0,63	-0,15	0,19
Resultat per aktie efter utspädning ¹⁾²⁾	0,37	0,60	-0,15	0,19

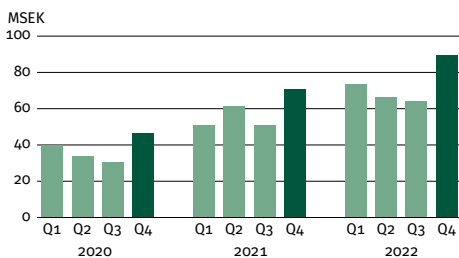
1: Nyckeltalet för perioden jan-dec 2021 är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagsstämman i februari 2021.
2: Avser incitamentsprogram. Eventuell utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 294 100 KSEK (234 331), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Övriga intäkter minskar jämfört med föregående år och uppgick till 4 945 KSEK (25 454). Minskningen beror på en engångsutbetalning av försäkringsersättning som erhöles under föregående år om 18 500 KSEK. Hyresintäkterna uppgick till 289 154 KSEK (208 877) vilket motsvarar en ökning med 80 277 KSEK eller 38 procent. Ökningen beror främst på lägre vakanser och ett större fastighetsbestånd. Fastigheter som förvärvats eller färdigställdes under året har bidragit med 29 311 KSEK i intäkter.

INTÄKTER



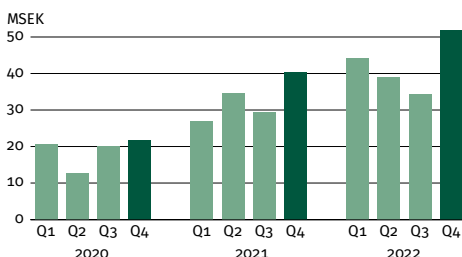
FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -124 512 KSEK (-102 920), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd men även högre kostnader för driften av fastighetsportföljen. Fastigheter som förvärvats eller färdigställdes under året har ökat kostnaderna med 12 712 KSEK.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för perioden uppgick till 169 588 KSEK (131 411), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Fastigheter som förvärvats eller färdigställdes under året har ökat driftsöverskottet med 16 748 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 procent vilket är 3 procentenheter högre än motsvarande period föregående år.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -31 485 KSEK (-54 192). Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -3 122 KSEK (-25 799) 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 och uppstart av Studentbostäder i Nordens nya hållbarhetsarbete.

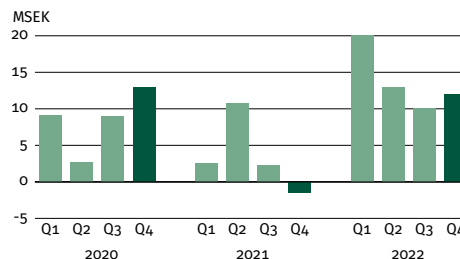
FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -82 960 KSEK (-63 235) och bestod främst av -80 356 KSEK (-59 380) i räntekostnader, -7 013 KSEK (-2 848) i övriga finansella kostnader och 6 166 KSEK (-2) i valutadifferenser.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat för perioden uppgick till 55 142 KSEK (13 985) vilket motsvarar en ökning med 294 procent. Ökningen beror främst på förbättrad uthyrningsgrad, ett större fastighetsbestånd, effektivare förvaltning samt att föregående år belastas med större jämförelsestörande poster om -25 779 KSEK jämfört med -3 122 KSEK under 2022.

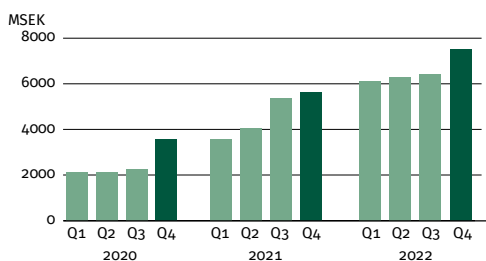
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till 71 111 KSEK (203 339) varav -300 KSEK avser realiserad värdeförändring vid försäljning av en fastighet i Asarum. Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -30 170 KSEK och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 101 281 KSEK. För mer information om fastighetsbeståndet se sida 13.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Periodens resultat är belastat med skatt om -50 517 KSEK (-102 531), varav aktuell skatt uppgick till -798 KSEK (-130) och uppskjuten skatt till -49 719 KSEK (-102 401). Skatten motsvarar en effektiv skattesats om 40 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

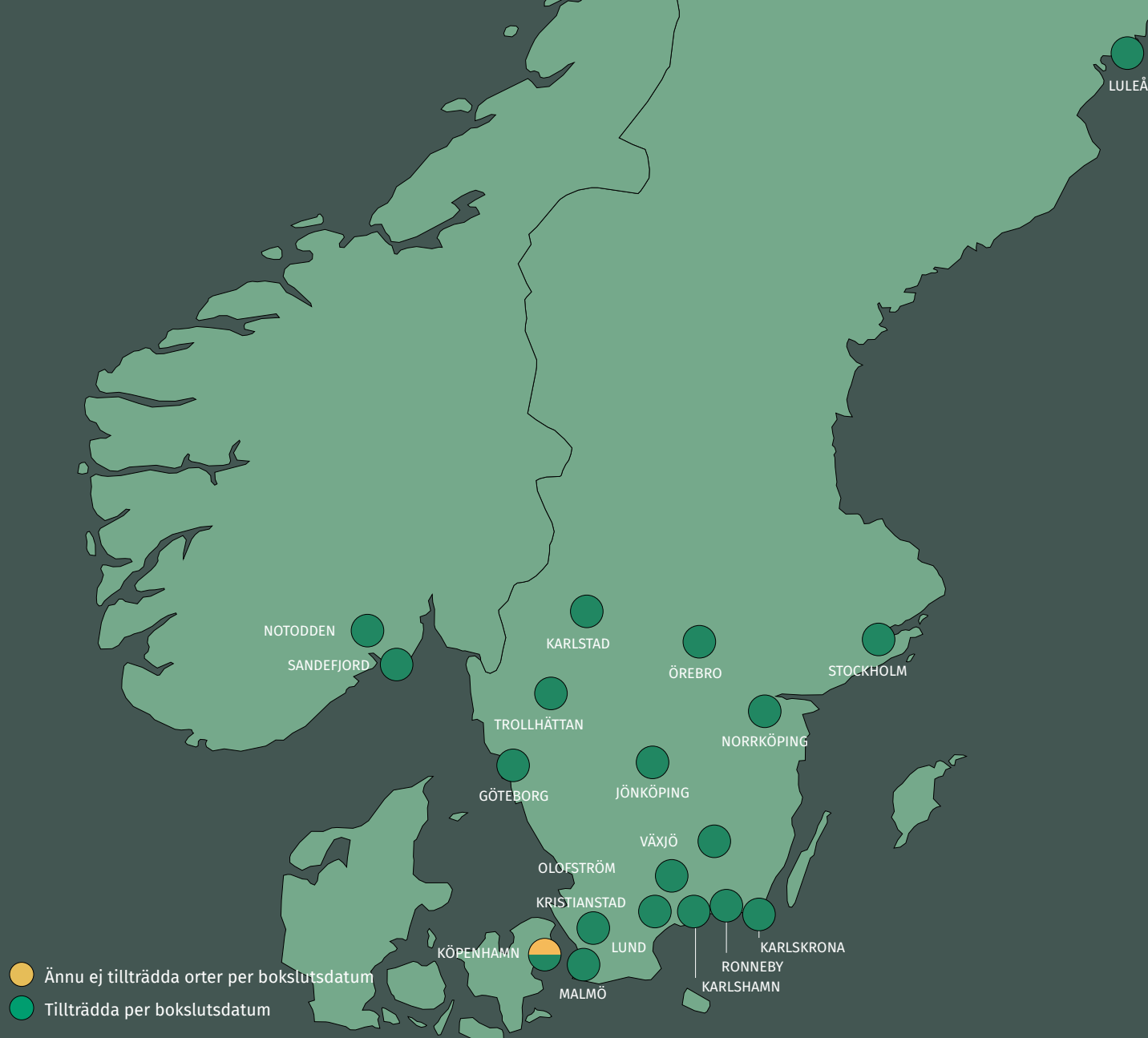
Periodens resultat uppgick till 75 736 KSEK (114 218). Minskningen av periodens resultat beror på lägre värdeförändringar jämfört med föregående år. Periodens totalresultat uppgick till 120 102 KSEK (114 498).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 530 549	5 635 536
Inventarier	5 971	6 106
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	15 752	13 484
Summa anläggningstillgångar	7 552 272	5 655 126
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2 649	2 599
Skattefordringar	5 019	12 565
Övriga fordringar	64 809	26 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 083	33 193
Likvida medel	166 409	204 877
Summa omsättningstillgångar	265 970	279 720
SUMMA TILLGÅNGAR	7 818 242	5 934 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 103 886	954 034
Övrigt tillskjutet kapital	608 930	582 957
Reserver	44 645	279
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	356 253	278 060
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	2 113 715	1 815 331
Summa eget kapital	2 113 715	1 815 331
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	194 790	143 605
Övriga avsättningar	1 870	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 996 837	2 474 237
Obligationslån	600 000	600 000
Övriga långfristiga skulder	199 285	159 643
Långfristiga leasingskulder	14 525	12 257
Summa långfristiga skulder	5 007 308	3 389 742
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	323 803	512 491
Kortfristiga leasingskulder	1 227	1 227
Leverantörsskulder	41 958	25 043
Skatteskuld	9 543	5 254
Övriga kortfristiga skulder	159 165	76 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 522	108 773
Summa kortfristiga skulder	697 219	729 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 818 242	5 934 846

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 158 754 kvadratmeter (131 107). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 531 MSEK (5 636), varav 941 MSEK (849) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 41 508 SEK per kvadratmeter. Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 590 MSEK (4 787), vilket motsvarar 88 procent av totala fastighetsvärdet.

Antalet studentbostäder i förvaltning uppgick till 5 563 studentbostäder varav 318 studentbostäder var vakanta. Justerat för 253 studentbostäder vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 1,2 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart vilket är en naturlig del i projektprocessen.

Värdeförändringen uppgick till 71 MSEK, vilket motsvarar en värdetillväxt om 1,26 procent varav 101 MSEK avsåg årets pågående nyproduktionsprojekt som byggstartats i Stockholm och Norrköping samt projekten i Karlstad och Jönköping som färdigställdes. Från Pågående nyproduktion har 701 MSEK omförts till Förvaltningsportföljen efter färdigställande. Värdeförändring samt driftsnetto från tiden under produktion ingår i kolumnen Pågående nyproduktion i tabellen.

Direktavkastningen om 2,89 procent för förvaltningsportföljen påverkas negativt av att utgående fastighetsvärde inkluderar omföringen från projektportföljen samt det förvärv i Köpenhamn som tillträdades under det fjärde kvartalet. Justerat för förvärvet i Köpenhamn samt omföringen från projektportföljen uppgår direktavkastning till 3,27 procent för resterande förvaltningsportfölj.

Värdeförändringen för det befintliga fastighetsbeståndet uppgick till -3,28 procent eller -157 MSEK. Periodens värdeförändring, exklusive pågående nyproduktion, uppgick till -30 MSEK, vilket motsvarar en negativ tillväxt om 0,63 procent. Under året förvärvade fastigheters värdeuppgång uppgick till 127 MSEK. Värdeuppgången härleds i sin helhet till del två Engvej, Köpenhamn. Den 24 oktober i år tillträdde SBS fastigheten och köpeskillingen avtalades i april 2021 när projektet ännu inte var byggstartat. Byggnaderna är nu färdiga och inflyttade med ett högre hyresvärde än förväntat vilket resulterat i ett högre fastighetsvärde.

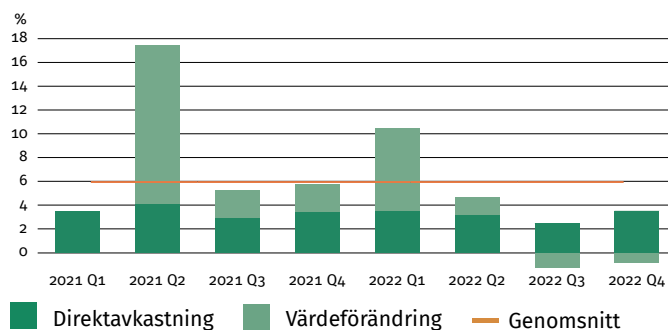
FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Befintliga	Förvärvade	Avyttrade	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Summa
Ingående värde 2022-01-01	4 782 336	-	4 200	4 786 536	849 000	5 635 536
Investering	77 317	-	-	77 317	809 214	886 531
Investeringsstöd	-	-	-	-	-158 005	-158 005
Förvärv	5 679	930 682	-	936 361	40 510	976 871
Avyttring	-	-	-3 900	-3 900	-	-3 900
Värdeförändring	-156 795	126 925	-300	-30 170	101 281	71 111
Omföringar	701 000	-	-	701 000	-701 000	-
Valutaförändring	113 895	8 510	-	122 405	-	122 405
Utgående värde 2022-12-31	5 523 432	1 066 117	-	6 589 549	941 000	7 530 549
Värdetillväxt	-3,28%	-	-7,14%	-0,63%	11,93%	1,26%

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde 2022-01-01	4 786 536	849 000	5 635 536
Investering	77 317	809 214	886 531
Investeringsstöd	-	-158 005	-158 005
Förvärv	936 361	40 510	976 871
Avyttring	-3 900	-	-3 900
Värdeförändring	-30 170	101 281	71 111
Omföringar	701 000	-701 000	-
Valutaförändring	122 405	-	122 405
Utgående värde 2022-12-31	6 589 549	941 000	7 530 549
Värdetillväxt	-0,63%	11,93%	1,26%
Intäkter	284 761	8 603	293 364
Fastighetskostnader	-120 341	-4 171	-124 512
Driftsöverskott	164 420	4 432	168 852
Överskottsgrad	57,7%	51,5%	57,6%
Direktavkastning	2,89%	N/A	N/A
Totalavkastning	134 250	105 713	239 963
Totalavkastning procent	2,36%	11,81%	3,65%
Uthyrningsbar area	158 754	N/A	158 754
Värde i kr/kvm	41 508	N/A	47 435
Antal studentbostäder i förvaltning	5 563	-	5 563

TOTALAVKASTNING



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 en procent under perioden medan region Syd minskat. I region syd ingår fastigheterna förvärvade under året i Köpenhamn vilka haft en värdeuppgång. Region Mitt har haft en värdenedgång om tre procent.

Den genomsnittliga värderingsyield för förvaltningsportföljen uppgick till 4,26 procent (4,06). Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december 2022 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum och CBRE.

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 december 2022 uppgick antalet studentbostäder i förvaltningen till 5 563 fördelat på 18 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler avser ett fåtal lokaler i Danmark vilka är fullt uthyrda.

ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

Land	Stad	Under förvaltning	Projektportfölj (netto)	Förvärvs-portfölj	Totalt
Sverige	Göteborg	365			365
Sverige	Jönköping	419			419
Sverige	Karlskrona	234	148		382
Sverige	Karlstad	431	147		578
Sverige	Kristianstad	186	318		504
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	208		280
Sverige	Örebro	92			92
Norge	Notodden	48			48
Norge	Sandefjord	99			99
Danmark	Köpenhamn	578		173	751
Totalt		5 563	2 481	173	8 217

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2022-01-01	1 322 000	1 065 626	2 398 910	4 786 536
Investering	935	29 298	47 084	77 317
Investeringsstöd	-	-	-	-
Förvärv	-	167 365	768 996	936 361
Avyttring	-	-	-3 900	-3 900
Värdeförändring	12 265	-35 145	-7 290	-30 170
Omföringar	-	237 000	464 000	701 000
Valutaförändring	-	2 205	120 200	122 405
Utgående värde 2022-12-31	1 335 200	1 466 349	3 788 000	6 589 549
Värdetillväxt	0,93%	-3,30%	-0,30%	-0,63%
Intäkter	75 160	63 315	146 286	284 761
Fastighetskostnader	-32 328	-23 616	-64 397	-120 341
Driftsöverskott	42 832	39 699	81 889	164 420
Direktavkastning	3,22%	3,14%	2,65%	2,89%
Totalavkastning	55 097	4 554	74 599	134 250
Totalavkastning procent	4,15%	0,36%	2,41%	2,36%
Uthyrningsbar area	41 783	28 701	88 270	158 754
Värde i kr/kvm	31 955	51 091	42 914	41 508
Antal lägenheter	1 477	1 143	2 943	5 563

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. Under det fjärde kvartalet tillträdde del två med 290 studentbostäder samt lokaler av vårt förvärv av fastigheten Engvej i Köpenhamn. Fastigheten är fullt uthyrd och bidrar till driftnettot från den 24 oktober 2022.

Förvärvsportföljen innehåller en fastighet i Köpenhamn, Danmark, med sammanlagt 173 studentbostäder vilka beräknas tillträdas under kvartal fyra, 2023. Fastigheterna avser nyproduktion som färdigställs av säljaren före tillträde likt tidigare förvärv i Köpenhamn.

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 året har 809 MSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av året är värderade till 941 MSEK. 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 fjärde kvartalet 2022 har 208 studentbostäder i Mungigan, Karlstad, samt 419 studentbostäder i Vikingen 1, Jönköping, omförts från pågående projekt till förvaltningsportföljen.

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.

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	516	2023 Q4
					173	516	

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 ¹ (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Stockholm	Ferdinand 14	Påbörjat projekt	1 043	20 997	1 445	742	253	Kö	56	2 745	779	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	186	43	Beviljat	11	2 316	162	2023
Delsumma			1 241	25 747	1 705	928	296		67	2 602	941	

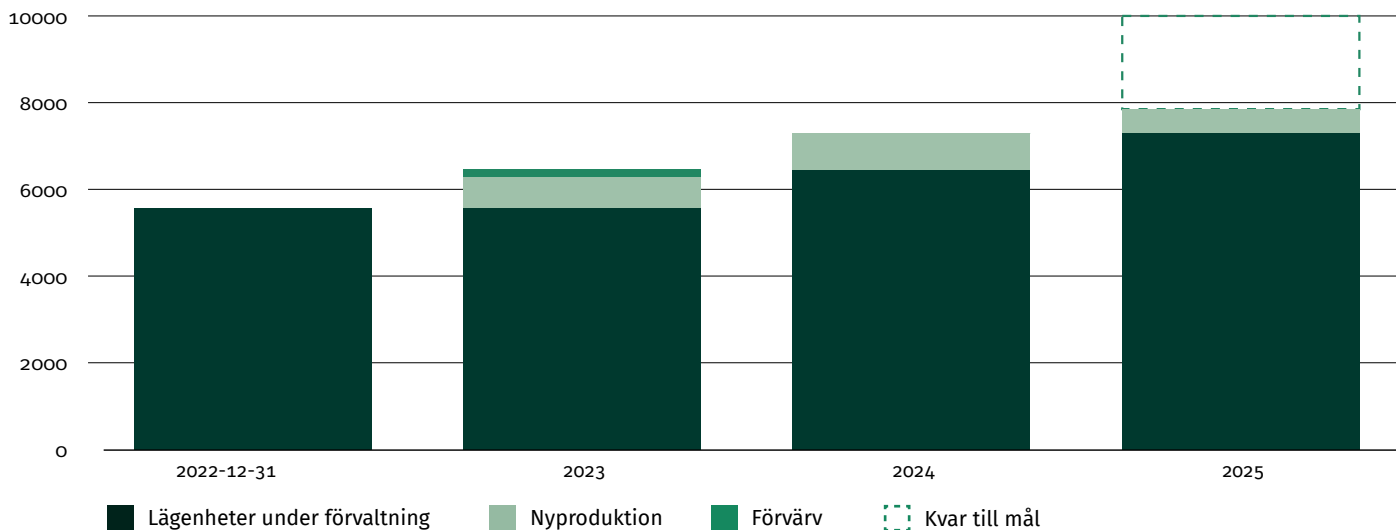
Ej påbörjade projekt

Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	268	-	58	Beviljat	12	2 162	-	2024
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	522	-	113	Kö	24	2 149	-	2024-2025
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	377	-	-	-	21	2 843	-	2025
Lund	Stråken 1	Bygglövsskede	172	3 222	205	-	-	-	11	3 476	-	2025
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	307	-	-	-	18	3 051	-	2026
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	646	-	-	-	38	2 657	-	2025-2027
Deslumma			1 873	47 890	2 325	-	171	-	125	2 612	-	

Totalt projektportfölj 3 114 73 637 4 030 928 467 - 192 2 609 941

1: 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



STUDENTBOSTÄDER I NORDEN FÖR FRAMTIDENS STUDENTER

Projektet avslutat



Jönköping – Inflyttat

Campus Träbyn omfattar 419 studentbostäder i som färdigställda under 2021 och 2022. Projektet består av allt från yteffektiva 1 Rok. på 25 kvm till rymliga kompislägenheter på 49 kvm på cykelavstånd från universitetsområdet. Fastighetsområdet omfattar fyra flerbostadshus i tre till fyra våningsplan i suterräng.

Sedumtak, solceller och individuell mätning och debitering av varmvatten och el har gjort att Träbyn vunnit Studentbostadspriset för hållbara studentboenden och Jönköpings kommuns Stadsbyggnadspris för God arkitektur.

Projektet avslutat



Karlstad – Inflyttat

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 uppförs i två kvarter med varierad bebyggelse och trevlig utemiljö, där varje kvarter består av fyra flerbostadshus i fyra till sex våningsplan. Byggnaderna byggs klimatsmart med solceller och låg energiförbrukning samt ytor för social samvaro utomhus med utegym och idrottsplan. Projektet är det första som byggs från grunden enligt Studentbostäder i Norden egenutvecklade typhus. Inflytt i Mungigan 1 skedde under kvartal tre 2022 och för Munspelet 1 planeras inflyttning under 2024.

Påbörjat projekt



Stockholm – Pågående

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 – Pågående

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 inför höstterminen 2023.

Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 298 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, återföring av tidigare reserverade emissionskostnader samt periodens totalresultat om 120 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 114 MSEK, vilket ger en soliditet om 27,0 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 5 119 MSEK, varav 3 818 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 600 MSEK avsåg hållbara obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarrevers samt 503 MSEK i byggnadskreditiv. Belåningsgraden uppgick till 65,8 procent. Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent. Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers i SEK. För obligationslånet om 600 MSEK samt 1 119 MSEK lån genom realkreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 90 procent av det nominella värdet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,67 för perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar

långsiktigt överstiga 2,0. Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 2,08.

Genomsnittlig ränta uppgick till 3,80 procent vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 3,42 procent. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 3,10 procent. Vid utgången av kvartalet hade 3 169 MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 22 månader.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 43 månader. Av totala lånestocken förfaller 324 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 226 MSEK byggnadskreditiv, 56 MSEK befintliga fastighetslån varav 22 MSEK redan är omförhandlat och 41 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader har 107 MSEK beviljad slutfinansiering vid färdigställande av projekten. De pågående nyproduktionsprojekten i Stockholm och Norrköping har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen samt slutplacering vid färdigställande. Obligationslånet om 600 MSEK förfaller till betalning maj 2024.

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

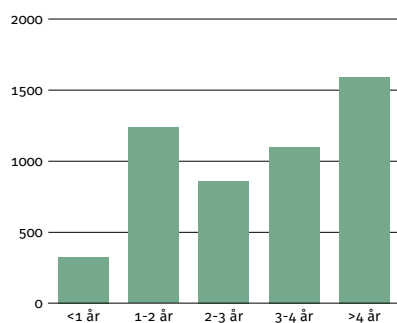
RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	3 169	62%
1-2 år	143	3%
2-3 år	483	9%
3-4 år	457	9%
>4	867	17%
Totalt	5 119	100%

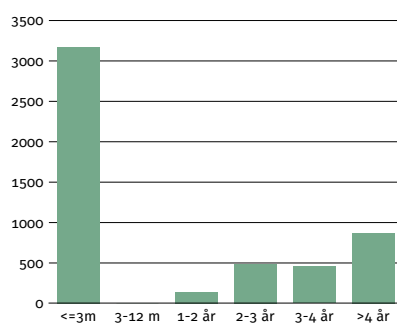
KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	324	6%
1-2 år	1 237	24%
2-3 år	862	17%
3-4 år	1 103	22%
>4	1 593	31%
Totalt	5 119	100%

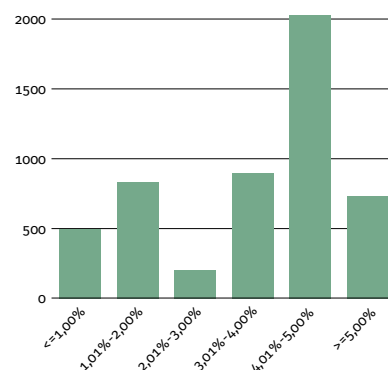
FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTEBINDNING, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Aktien

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

Aktieinformation per 2022-12-31

Börskurs stängning, SEK	3,30
Substansvärde, SEK	10,46
Börsvärde, KSEK	728 560
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	148 363
Genomsnitt omsättning per börsdag, KSEK	965
Genomsnitt antal utestående aktier	205 407 309
Antal aktier vid utgången av perioden	220 775 803

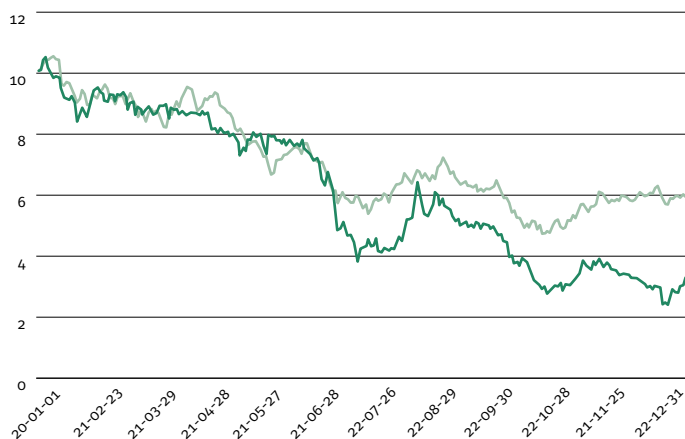
AKTIEKURSUUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekursen till 3,30 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 728 560 KSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 148 363 aktier eller 965 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	48 046 427	21,76%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ¹⁾	31 907 447	14,45%
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	3 686 697	1,67%
Familjen Kamprads stiftelse	2 000 000	0,91%
GADD & Cie S.A.	1 735 400	0,79%
Henric Wiman	1 690 354	0,77%
Summa 10 största ägare	168 439 972	76,29%
Övriga aktieägare	52 335 831	23,71%
Summa	220 775 803	100,00%

¹⁾ Varav 28 199 467 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
Ingående eget kapital 2021-01-01	860 986	510 539	0	163 842	-157	1 535 210
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	114 219	-	114 219
Övrigt totalresultat jan-dec	-	-	279	-	-	279
Periodens totalresultat	-	-	279	114 219	-	114 498
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	157	157
Utgivande av teckningsoptioner	-	8 184	-	-	-	8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	93 048	64 395	-	-	-	157 443
Utgående eget kapital 2021-12-31	954 034	582 957	279	278 060	-	1 815 331
Ingående eget kapital 2022-01-01	954 034	582 957	279	278 060	-	1 815 331
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	75 736	-	75 736
Övrigt totalresultat jan -dec	-	-	44 366	-	-	44 366
Periodens totalresultat	-	-	44 366	75 736	-	120 102
Förändring obeskattade reserver	-	-2 456	-	2 456	-	-
Nyemission	149 851	25 249	-	-	-	175 100
Emissionskostnader	-	3 180	-	-	-	3 180
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 103 886	608 930	44 645	356 253	-	2 113 715

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	55 142	13 985	12 222	-1 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-10 617	132	-6 675	-1 065
Betald (-)/erhållen (+) skatt	11 143	-20 707	6 961	-7 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 668	-6 590	12 508	-9 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5 950	-27 582	-9 445	-12 094
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	146 841	9 826	119 916	3 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 559	-24 346	122 979	-18 410
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 010 549	-1 183 638	-312 702	-181 491
Förvärv av dotterföretag med avdrag för likvida medel	-266 057	-520 829	-183 752	-11 047
Kontant erhållet investeringsstöd	124 381	-	67 957	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-225	-840	683	433
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 900	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 148 550	-1 705 307	-427 814	-192 105
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	178 281	8 184	5 991	-
Förändring finansiella skulder	-	-637	-	-637
Upptagna lån	1 989 889	1 895 654	1 009 962	198 655
Amortering av låneskulder	-1 262 188	-264 969	-774 464	-9 043
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	905 982	1 638 232	241 489	188 975
Årets kassaflöde	-46 009	-91 421	-63 346	-21 540
Likvida medel vid årets början	204 877	296 298	229 262	226 417
Kursdifferens i likvida medel	7 541	-	493	-
Likvida medel vid årets slut	166 409	204 877	166 409	204 877

Segmentrapportering

jan-dec 2022					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	75 160	65 297	152 906	736	294 100
Fastighetskostnader	-32 328	-23 988	-68 196	0	-124 512
Driftsöverskott	42 832	41 310	84 710	736	169 588
Central administration	-	-	-	-31 485	-31 485
Resultat före finansiella poster	42 832	41 310	84 710	-30 749	138 102
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 335 200	2 407 349	3 788 000		7 530 549

jan-dec 2021					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	73 157	34 636	126 538	-	234 331
Fastighetskostnader	-31 333	-15 042	-56 545	-	-102 920
Driftsöverskott	41 824	19 594	69 993	-	131 411
Central administration	-	-	-	-54 192	-54 192
Resultat före finansiella poster	41 824	19 594	69 993	-54 192	77 219
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 322 000	1 497 626	2 815 910		5 635 536

Hållbarhet

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

2

Ökad satsning på social hållbarhet

3

Verifierad hållbarhetsdata för 2022 till års- och hållbarhetsrapporten som släpps under våren 2023.

1

Minskad elanvändning för fastigheter i Ronneby genom återbruk av värmepumpar.

INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för det fjärde och sista kvartalet 2022. Under våren 2023 kommer vi att släppa vår integrerade års- och hållbarhetsrapport där vi presenterar ytterligare information relaterat till hur vi arbetar med hållbarhet.

INITIATIV – ÅTERBRUK AV VÄRMEPUMPAR

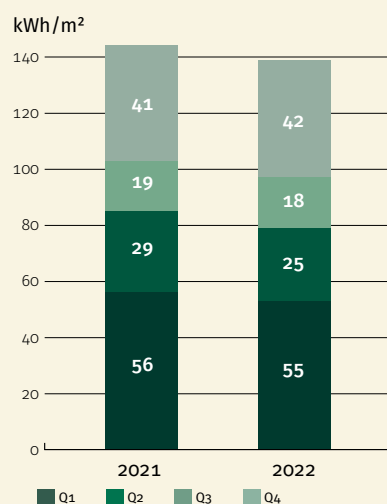
Studentbostäder i Norden vill aktivt arbeta med att minimera resursförbrukning för att minska belastningen på miljö och klimat. Efter arbetet med att uppgradera en fastighet i Malmö, som tidigare värmts upp med pellets till att nu värmas upp med fjärrvärme, blev ett antal värmepumpar över. Dessa värmepumpar flyttades till vårt fastighetsbestånd i Ronneby och ersatte elpannor i några fastigheter. Efter ett par veckor i drift hade förbrukningen av el kopplat till uppvärmning och varmvatten minskat med cirka 25 procent.

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

Vår målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar. Energinvändningen från el och fjärrvärme motsvarade 42 kWh/m² under fjärde kvartalet 2022, vilket är en ökning på tre procent jämfört med motsvarande period 2021. För helåret har förbrukningen minskat under 2022 jämfört med 2021.

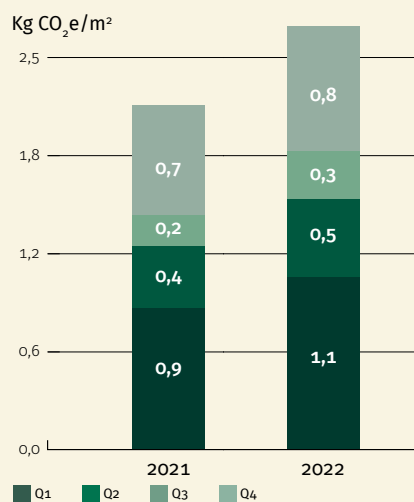
Under 2021 tecknade Studentbostäder i Norden avtal med Dalakraft om 100 procent förnyelsebar energi för fastighetsbeståndet i Sverige. Utsläppen hänförs dels till fjärrvärmeanvändning från fastighetsbeståndet i Sverige och i Danmark, dels till att elanvändning från fastighetsbeståndet i Danmark nu har inkluderats i rapporteringen. De totala CO₂e-utsläppen motsvarade ca 0,8 kgCO₂e/m² för hela fastighetsbeståndet under det fjärde kvartalet, i Sverige ca 0,7 kgCO₂e/m² och i Danmark ca 1,5 kgCO₂e/m². De totala utsläppen per kgCO₂e/m² ökade med 8 procent i kvartal fyra jämfört med föregående år, vilket beror på att elanvändning i Danmark har inkluderats samt att fjärrvärmeanvändning har ökat.

TOTAL ENERGI ATEMP



Atemp. är normalårskorrigerad och avser CO₂e-utsläpp enligt Market Based-metoden från energianvändningen för fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark, samt elanvändning för fastighetsbeståndet i Danmark. Utsläpp från hyresgästernas elanvändning är inkluderat. Skillnad mellan redovisad CO₂e-data i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter 2022 beror på fördröjningar i vårt energirapporteringsystem samt att CO₂e-utsläpp avseende elanvändningen från fastigheterna i Danmark nu har inkluderats i beräkningen. Emissionsfaktorer är hämtade från Energiföretagen och från energileverantörer i Danmark.

TOTALA UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



Atemp. är normalårskorrigerad och avser den totala energianvändningen för 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.

Inför års- och hållbarhetsrapporten 2022 kommer Studentbostäder i Norden att verifiera data avseende energianvändning och utsläpp, vilket kan innebära att siffrorna uppdateras.

OBLIGATIONSSTATUS

Under 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.

MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Summa	600	600	-

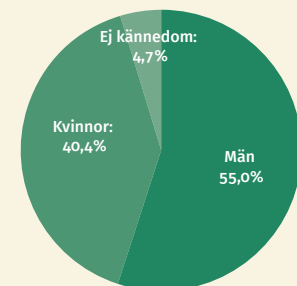
Baserat på detta ramverk har vi emitterat en hållbar obligation om 600 MSEK i två trancher där 500 MSEK emitterades under kvartal två 2021 och 100 MSEK under fjärde kvartalet 2021. Vi har allokerat 100 % av den totala likviden till gröna, energieffektiva och prisvärda studentboenden.

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se [Studentbostäder i Nordens Impact Report 2021](#).

MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN

Vi vill bygga studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget upp på könsfördelningen hos våra hyresgäster. Vid utgången av det fjärde kvartalet 2022 är könsfördelning bland våra hyresgäster 55 procent män och 40 procent kvinnor. Resterande 5 procent har vi inte kännedom om.

MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN



Nyckeltal per kvartal

	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Hysesintäkter, MSEK	90	64	66	73	71	51	62	51	47	30
Driftsöverskott, MSEK	52	34	39	44	40	29	35	27	22	20
Förvaltningsresultat, MSEK	12	10	13	20	-1	2	11	3	13	9
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,5	2,5	3,2	3,5	3,4	2,9	4,1	3,5	3,3	3,7
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-39	-24	29	105	39	33	131	0	6	81
Periodens resultat, MSEK	-33	-6	5	110	37	-15	92	0	7	75
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 531	6 425	6 281	6 113	5 636	5 375	4 043	3 575	3 563	2 245
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	6 590	5 088	5 067	4 981	4 787	4 581	3 591	3 136	3 124	2 245
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	41 508	36 558	36 403	35 910	36 486	35 103	27 514	25 924	25 827	25 859
Antal studentbostäder under förvaltning	5 563	5 141	4 833	4 733	4 605	4 501	4 233	4 251	4 251	2 900
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 481	2 596	2 903	2 961	2 963	2 906	2 460	2 216	2 216	460
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 114	3 725	3 725	3 731	3 731	3 735	3 127	2 883	2 883	460
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	463	463	511	430	389	936	1 300	430	0
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 217	8 200	8 199	8 205	7 998	7 796	7 629	7 767	6 897	3 360
Area förvaltningsportföljen, kvm	158 754	139 182	139 182	138 705	131 107	130 512	130 512	120 959	131 107	86 800
Uthyrningsgrad, %	99	100	92	95	96	96	85	88	89	96
Överskottsgrad, %	58	53	59	60	57	58	56	53	47	66
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	-6,2	-1,3	1,0	23,6	8,3	-3,4	22,5	0,1	2,7	48,7
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK	13	5	21	17	-12	3	6	-5	8	8
Belåningsgrad, %	65,8	62,9	64,1	62,9	62,8	61,9	53,5	52,7	53,6	67,6
Genomsnittlig ränta, %	3,8	3,4	2,6	2,2	2,2	2,4	2,7	2,3	2,3	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,37	1,53	1,88	2,19	2,15	1,10	1,78	1,85	2,71	2,29
Soliditet, %	27,0	31,1	30,4	30,6	30,6	31,1	37,8	40,2	39,2	28,4
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,06	0,04	0,07	0,11	-0,01	0,01	0,06	0,01	0,13	-
Periodens resultat	-0,15	-0,03	0,02	0,58	0,19	-0,08	0,52	0,00	0,08	-
Eget kapital	9,57	9,62	10,21	10,11	9,51	9,29	9,39	8,92	-	-
Långsiktigt substansvärde	10,46	10,46	11,19	10,94	10,27	10,03	9,90	9,16	-	-
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	1,8	4,3	13,1	19,4	12,2	-	-	-	-	-

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Rörelsens intäkter	1	3 255	5	1 015
Rörelsens kostnader	-24 404	-41 109	-4 395	-23 904
Rörelseresultat	-24 403	-37 854	-4 390	-22 889
Resultat från andelar i koncernföretag	-9 475	-153 856	-4 475	-130 360
Resultat från finansiella poster	49 460	3 785	18 099	4 142
Resultat efter finansiella poster	15 581	-187 925	9 234	-149 107
Bokslutsdispositioner	-18 100	-3 853	-18 100	-
Resultat före skatt	-2 519	-191 778	-8 866	-149 107
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-2 519	-191 778	-8 866	-149 107

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-2 519	-191 778	-8 866	-149 107
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-2 519	-191 778	-8 866	-149 107

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	6	149
Finansiella anläggningstillgångar	2 728 430	1 469 545
Summa anläggningstillgångar	2 728 436	1 469 694
Omsättningstillgångar	260 564	506 913
SUMMA TILLGÅNGAR	2 989 000	1 976 607
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	1 103 886	954 034
Fritt eget kapital	376 756	350 846
Summa eget kapital	1 480 642	1 304 880
Långfristiga skulder	1 051 729	600 000
Kortfristiga skulder	456 629	71 727
Summa skulder	1 508 358	671 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 989 000	1 976 607

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 1 KSEK (3 255).

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 Studentbostäder i Nordens årsredovisning för 2021 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2021.

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 3,9 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. Långgivare är Urbano AB som är ett dotterbolag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Vidare tillhandahålls tjänster inom IT och optimering av fastighetssystem till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Studentbostäder har fakturerat totalt 1 042 KSEK för perioden januari till december 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 rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Studentbostäder i Norden AB:s (publ) revisor. Studentbostäder i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna bokslutskommuniké enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Rapporten lämnades för offentliggörande den 16 februari 2022 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

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 16 februari 2023
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 bokslutskommuniké ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer 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 säsongvariationer 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 per balansdagen i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Genomsnittlig ränta per balansdagen i relation till räntebärande skulder exklusive räntekostnader hänförliga till pågående nyproduktion.

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 säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrbars 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-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Driftsöverskott för period	164 420	131 411	51 433	40 328
Verkligt värde exklusive projektfastigheter				
Värde vid periodens ingång	4 786 536	3 123 985	5 088 268	4 581 368
Värde vid periodens utgång	6 589 549	4 786 536	6 589 549	4 786 536
Värde i genomsnitt	5 688 043	3 955 261	5 838 909	4 683 952
Direktavkastning	2,89%	3,32%	3,52%	3,44%

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-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Driftsöverskott för period	169 588	131 411	51 871	40 328
Värdeförändring för perioden	71 111	203 339	-38 505	38 843
Totalavkastning	240 699	334 750	13 366	79 171
Värde vid periodens ingång	5 635 536	3 563 185	6 425 268	5 374 718
Värde vid periodens utgång	7 530 549	5 635 536	7 530 549	5 635 536
Värde i genomsnitt	6 583 043	4 599 361	6 977 909	5 505 127
Totalavkastning	3,66%	7,28%	0,77%	5,75%

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-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Intäkter	294 100	234 331	89 861	70 630
Driftsöverskott	169 588	131 411	51 871	40 328
Överskottsgrad	57,66%	56,08%	57,72%	57,10%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Periodens resultat	75 736	114 218	-32 710	36 986
Ingående eget kapital	1 815 332	1 535 210	2 124 351	1 768 049
Utgående eget kapital	2 113 715	1 815 332	2 113 715	1 815 332
Genomsnittligt eget kapital	1 964 523	1 675 271	2 119 033	1 791 691
Avkastning på eget kapital	3,86%	6,82%	-6,17%	8,26%

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	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder	5 118 533	3 746 371
Kassa	166 409	204 877
Nettobelåning	4 952 124	3 541 494
Förvaltningsfastigheter	7 530 549	5 635 536
Belåningsgrad	65,8%	62,8%

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-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Förvaltningsresultat fastigheter	55 142	13 984	12 222	-1 481
Jämförelsestörande poster	3 122	25 799	0	17 547
Räntekostnader	87 369	62 228	32 745	13 937
Summa	145 633	102 011	44 967	30 003
Räntetäckningsgrad	1,67	1,64	1,37	2,15

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

SOLIDITET

KSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital	2 113 715	1 815 332
Balansomslutning	7 818 242	5 934 846
Soliditet	27,0%	30,6%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Förvaltningsresultat för perioden	55 142	13 984	12 222	-1 481
Antal aktier i genomsnitt	205 407 309	180 919 728	220 775 803	190 519 664
Förvaltningsresultat per aktie	0,27	0,08	0,06	-0,01

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Periodens resultat	75 736	114 218	-32 710	36 986
Antal aktier i genomsnitt	205 407 309	180 919 728	220 775 803	190 519 664
Periodens resultat per aktie	0,37	0,63	-0,15	0,19

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital	2 113 715	1 815 332
Antal aktier	220 775 803	190 805 743
Eget kapital per aktie	9,57	9,51

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital	2 113 715	1 815 332
Derivat	-	-
Uppskjuten skatteskuld	194 790	143 605
Substansvärde	2 308 505	1 958 937
Antal aktier	220 775 803	190 805 743
Substansvärde per aktie	10,46	10,27

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	31 dec 2022	31 dec 2021
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	10,27	9,15
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	10,46	10,27
Tillväxt	1,8%	12,2%

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

Hemsida: www.fnca.se

Revisor

ERNST & YOUNG AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

Hemsida: www.ey.com



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB