

Delårsrapport Q1

Delårsrapport
januari – mars 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.....	10
Förvaltningsfastigheter	11
Finansiering.....	17
Aktien.....	18
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	19
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag.....	20
Segmentrapportering	21
Hållbarhet.....	22
Nyckeltal per kvartal.....	24
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag	25
Totalresultat för moderbolaget	25
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	25
Händelser och övriga upplysningar	26
Kalendarium och undertecknande.....	27
Definitioner	28
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	29
Kontakt.....	33

Perioden i korthet

JANUARI – MARS 2022

INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
73	44	16	109	6 113	10,94
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JANUARI-MARS

- Intäkterna uppgick till 73 MSEK (51)
- Driftsöverskott uppgick till 44 MSEK (27)
- Överskottsgraden uppgick till 60,2 % (52,8)
- Förvaltningsresultatet ökade till 16 MSEK (2)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 110 MSEK (0)
- Resultat per aktie uppgick till 0,57 SEK (0,00)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 10,94 SEK (10,27)

	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Intäkter, MSEK	73	51	234
Driftsöverskott, MSEK	44	27	131
Förvaltningsresultat, MSEK	16	2	14
Periodens resultat, MSEK	109	0	114
Verkligt värde fastigheter, MSEK	6 113	3 575	5 636
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion	4 981	3 575	4 786
Antal studentbostäder under förvaltning	4 733	4 251	4 605
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 961	2 216	2 963
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 731	2 216	3 731
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	511	1 300	430
Totalt antal studentbostäder inkl. förvävs- och projektportfölj	8 205	7 767	7 998
Area förvaltningsportföljen, kvm	138 705	120 959	131 107
Uthyrningsgrad, %	95	88	96
Överskottsgrad, %	60,2	52,8	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,78	1,85	1,64
Belåningsgrad, %	62,9	52,7	62,8
Avkastning på eget kapital, %	23,4	0,1	6,8
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,08	0,01	0,08
Periodens resultat, SEK per aktie	0,57	0,00	0,63
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	10,94	9,16	10,27
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	19,40	-	12,20

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI-MARS

12 JANUARI

Studentbostäder i Norden kopplar upp fastigheter till SCA-DA-plattformen Web Port. Plattformen ger bolaget insikter, kontroll och smart energioptimering av fastigheterna i Sverige.

13 JANUARI

Studentbostäder i Norden erhåller ett långsiktigt kreditbetyg om "BB-" med stabila utsikter av kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR").

13 JANUARI

Studentbostäder i Norden inleder samarbete med estimat-tjänsten Pinpoint. Genom plattformen kan bolaget lättare fånga upp bredare marknadsförväntningar inför publicering av finansiella rapporter och andra viktiga bolagshändelser.

21 JANUARI

Studentbostäder i Norden, tillsammans med partnern Arctic Securities, inleder ett nytt samarbete med Stiftelsen Läxhjälp. Samarbetet och stödet möjliggör för Stiftelsen Läxhjälp att starta ytterligare en ny klass i Malmö.

26 JANUARI

Studentbostäder i Norden offentliggör prospekt och ansöker om upptagande till handel av obligation på Nasdaq Stockholms hållbara företagsobligationslista.

14 FEBRUARI

Studentbostäder i Norden, genom dotterbolag, tecknar entreprenadavtal med Ride Entreprenad. Avtalet innebär en totalentreprenad om att uppföra nybyggnation av 198 studentbostäder med lokaler och gemensamhetsutrymmen i Norrköping. De nya husen planeras att vara färdigställda till höstterminen 2023.

22 FEBRUARI

Studentbostäder i Norden, genom dotterbolag, tecknar entreprenadavtal med Ride Entreprenad. Avtalet innebär en totalentreprenad att uppföra nybyggnation av 1 043 studentbostäder med lokaler och gemensamhetsutrymmen i Stockholm. De nya husen planeras att byggas i etapper och vara färdigställda till höstterminen 2023 och 2024.

2 MARS

Studentbostäder i Norden tillträder fastighet i Örebro med 92 lägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd till studenter och väntas generera årliga hyresintäkter om 5,5 MSEK. Ekonomiskt tillträde skedde den 1 januari 2022.

16 MARS

Studentbostäder i Norden och Telenor har ingått ett avtal som innebär att cirka 7 000 hyresgäster under en femårsperiod kommer att få tillgång till bredband från Telenor.

17 MARS

Studentbostäder i Norden har beviljats finansiering för nyproduktion av totalt 1 043 studentbostäder i Stockholm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

7 APRIL

Efter förslag till beslut från Skatteverket kan Studentbostäder i Norden nekas avdrag för mervärdesskatt avseende åren 2016-2020 samt bli påförda skattetillägg. Beloppet uppgår till totalt 17,5 MSEK och hela beloppet har reserverats och belastade 2021 års resultat.

12 APRIL

Studentbostäder i Norden har tecknat avtal om att förvärva ett nyproduktionsprojekt i Köpenhamn. Projektet består

av 173 lägenheter i en fastighet på fem våningar om totalt 6 484 kvm uthyrbar area. Underliggande fastighetsvärde är 344,5 MDKK och projektet förväntas generera en årlig hyresintäkt om 16,6 MDKK. Projektet planeras att färdigställas och tillräddas kvartal fyra 2023.

5 MAJ

Studentbostäder i Norden har beslutat om en riktad nyemission av 5 000 000 aktier till en teckningskurs om 10,00 SEK. Samtliga aktier har tecknats av Svea Bank.

VD har ordet

Ett första kvartal som visar vägen framåt

Kvartalet präglades av krig i Europa. Vi följer den fasansfulla situationen i Ukraina och konsekvenserna som kriget medför. Genom att förlänga vårt avtal med Plan International Sverige bidrar vi med hjälp till de barn som tvingats fly.

Bolagets utveckling under kvartalet är bra. Tillväxten fortsätter och vi presenterar ett rekordresultat om 109 MSEK. Intäkterna ökar med 43 procent och kostnaderna med 21 procent vilket ger ett driftnetto om 44 MSEK motsvande en ökning med 63 procent jämfört med föregående år. Överskottsgraden ökar till 60 procent jämfört med 53 procent samma period föregående år. Vårt arbete med att effektivisera förvaltningen och att öka resultatet genom mer egen personal och en stor satsning på digitalisering har börjat ge resultat. Fastigheter som förvärvats under föregående år har också bidragit positivt till att förbättra överskottsgraden.

Studentbostäder har tydliga säsongsvariationer i efterfrågan och vi befinner oss nu i en av de svagaste perioderna fram till höstterminens start. Samtidigt har flera kurser fortsatt att ske digitalt och många studenter bor därför kvar hemma. Detta till trots har vår uthyrningsgrad klarat sig relativt bra och är vid utgången av kvartalet 95 procent. Trenden ser nu ut att vända då många längtar till fysiska utbildningar. Vi ser därmed fram emot att få fylla våra bostäder med nya och gamla studenter till hösten. När söktrycket ökar på våra populära studieorter kommer efterfrågan på prisvärda studentbostäder att växa.

Förvaltningsresultat om 16 MSEK visar att vår kärnverksamhet nu börjar ge god avkastning och adderar vi tillkommande förvärv och färdigställande av projekten i Karlstad och Jönköping till höstterminen 2022 ser jag fortsatt god tillväxt, trots stigande marknadsräntor och oro på marknaden.

Vår projektverksamhet fortsätter framåt med byggstart i Stockholm och Norrköping under kvartalet. Samtliga pågående projekt har fasta entreprenadavtal vilket ger en trygghet i en marknad med stigande priser på byggmaterial. Det är i dagens marknadsoro en trygghet att de projekt som vi ännu inte byggstartat idag, har befintliga byggnader och ingår i vår förvaltningsportfölj, vilket skapar ett positivt kassaflöde fram till byggstart.

Med detta i ryggen och fokus framåt är jag övertygad om att SBS kommer försätta leverera resultat tillväxt under året.



Rebecka Eidenert

VD Studentbostäder i Norden

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 1 april 2022, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserade på befintlig organisation. Räntekostnader har baserats på koncernens räntebärande skulder, exklusive byggnadskreditiv och låneomkostnader, och genomsnittlig räntenivå per den 31 mars 2022.

I den aktuella intjäningsförmågan inklusive förvärv beaktas avtalade och kommunicerade men ej tillträdna fastighetsförvärv per rapportdatumet som förväntas tillträdas inom en tolv månadersperiod, vilket är Engvej del 2 och Notodden. Intjäningen beräknas på fastigheter- nas förväntade årliga intäkter, fastighetskostnader och räntekostnader.

I den aktuella intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inkluderas nyproduktion vilken ej färdigställd vid utgången av perioden men beräknas färdigställas inom tolv månader, vilket är Mungigan och Vikingen.

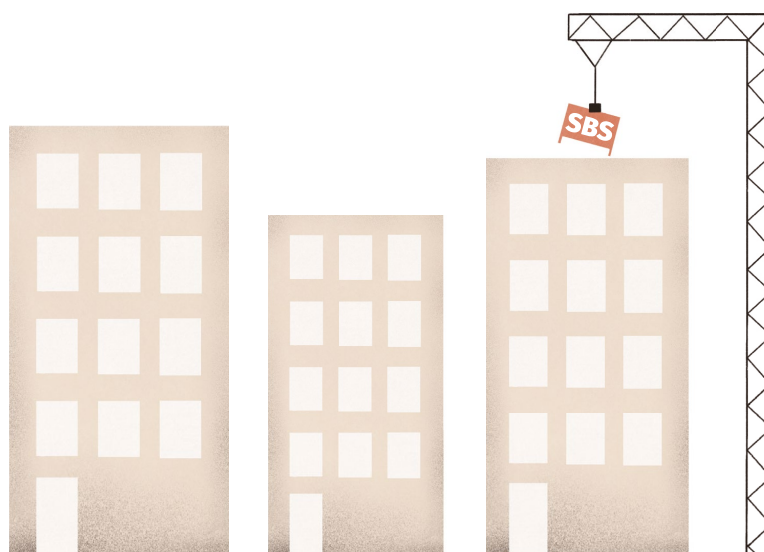
Intjäningen beräknas på nyproduktionens förväntade årliga intäkter och fastighetskostnader och räntekostnader. Nyproduktionsprojekt som färdigställs efter kommande tolv månader är inte inkluderade. Räntekostnaden är justerat för den kassa koncernen hade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,23 procent som utgör det vägda genomsnittet av koncernens räntebärande skulder, exklusive byggnadskreditiv och låneomkostnader, per den 31 mars 2022.

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

Intjäningsförmåga (MSEK)	Aktuell intjäning	Aktuell intjäning inkl. förvärv	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion
Intäkter	259	296	328
Fastighetskostnader	-98	-103	-110
Driftsöverskott	161	193	218
Central administration	-34	-34	-34
Räntekostnader	-81	-84	-89
Förvaltningsresultat	46	75	96
Antal aktier	190 805 743	190 805 743	190 805 743
-Förvaltningsresultat per aktie	0,24	0,39	0,50

Om Studentbostäder i Norden

Studentbostäder i Norden är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar, utvecklar och bygger studentbostäder. Våra tre värdeord är ansvarsfulla, öppna och framåtlutande.



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-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Hysesintäkter	71 552	50 477	208 877
Övriga intäkter	1 902	781	25 454
Summa intäkter	73 454	51 258	234 331
Fastighetskostnader	-29 246	-24 199	-102 920
Driftsöverskott	44 208	27 059	131 411
Central administration (varav jämförelsestörande)	-9 837	-12 699 (-7 512)	-54 192 (-25 799)
Resultat före finansiella poster	34 370	14 359	77 219
Kostnader avseende nyttjanderätter	-351	-250	-1 408
Ränteintäkter och liknande resultatposter	39	169	403
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 338	-11 779	-62 227
Valutakursdifferenser	2 051	-	-2
Förvaltningsresultat	15 771	2 499	13 985
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	109 661	-	203 339
Värdeförändring derivat	-	-164	-574
Resultat före skatt	125 432	2 335	216 750
Aktuell skatt	-794	-909	-130
Uppskjuten skatt	-15 294	-1 180	-102 401
Periodens resultat	109 344	247	114 219
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;			
Omräkning av utländska dotterbolag	4 337	0	279
Periodens totalresultat	113 682	247	114 498
Periodens resultat hänförligt till;			
Moderföretagets aktieägare	109 344	247	114 219
Innehav utan bestämmande inflytande	-	0	-
Periodens totalresultat hänförligt till;			
Moderföretagets aktieägare	113 682	247	114 498
Innehav utan bestämmande inflytande	-	0	-
Resultat per aktie före utspädning ¹⁾	0,57	0,00	0,60
Resultat per aktie efter utspädning ¹⁾	0,55	0,00	0,57

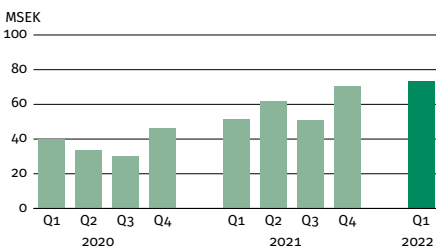
1: Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för kvartalet uppgick till 73 454 KSEK (51 258), vilket motsvarar en ökning med 43 procent. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Hyresintäkterna uppgick till 71 552 KSEK (50 477) varav fastighet som förvärvats under året har tillfört intäkter om 1 310 KSEK.

INTÄKTER



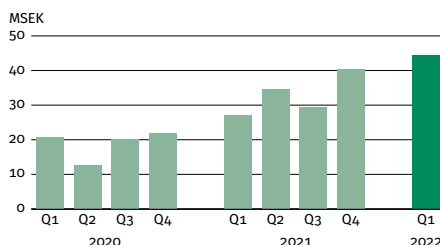
FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för kvartalet uppgick till -29 246 KSEK (-24 199), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd. Förvärvade fastigheter belastade med -600 KSEK.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för kvartalet uppgick till 44 208 KSEK (27 059), vilket motsvarar en ökning med 63 procent. Under året har förvärvade fastighet tillfört ett driftsöverskott om 745 KSEK. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 60 procent (53) vilket är en förbättring med 7 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Förbättringen av överskottsgraden beror dels på effektivare förvaltning, dels på att fastigheter som förvärvats under föregående år efter jämförelseperiodens utgång bidragit med en högre överskottsgrad än befintligt bestånd i genomsnitt.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -9 837 KSEK (-12 699). Föregående periods kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -7 512 KSEK. Central administration har under det första kvartalet belastas med kostnader från implementering av koncernredovisningsprogram som pågår under första halvan av 2022 samt implementering och uppstart av Studentbostäders i Nordens nya hållbarhetsstrategi.

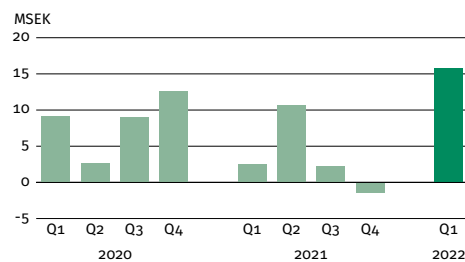
FINANSNETTO

Kvartalets finansnetto bestod främst av -20 338 KSEK i räntekostnader och 2 051 KSEK i valutadifferenser och uppgick till -18 599 KSEK (-11 860). De ökade finansiella kostnaderna beror på ökade kostnader för att finansiera ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat för kvartalet uppgick till 15 771 (2 499) KSEK vilket motsvarar en ökning med 13 272 KSEK. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd, effektivare förvaltning samt att föregående år belastas med jämförelsestörande poster om -7 512 KSEK.

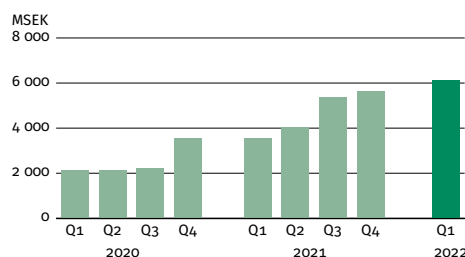
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRING

Kvartalets värdeförändringar uppgick till 109 661 KSEK (0) varav -300 KSEK avser realiserad värdeförändring vid försäljning av en fastighet i Asarum. Värdeförändringen för fastigheter under förvaltning uppgick till 39 651 KSEK och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 70 010 KSEK.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Kvartalets resultat är belastat med skatt om -16 088 KSEK (-2 089), varav aktuell skatt uppgick till -794 KSEK (-909) och uppskjuten skatt till -15 294 KSEK (-1 180).

PERIODENS RESULTAT

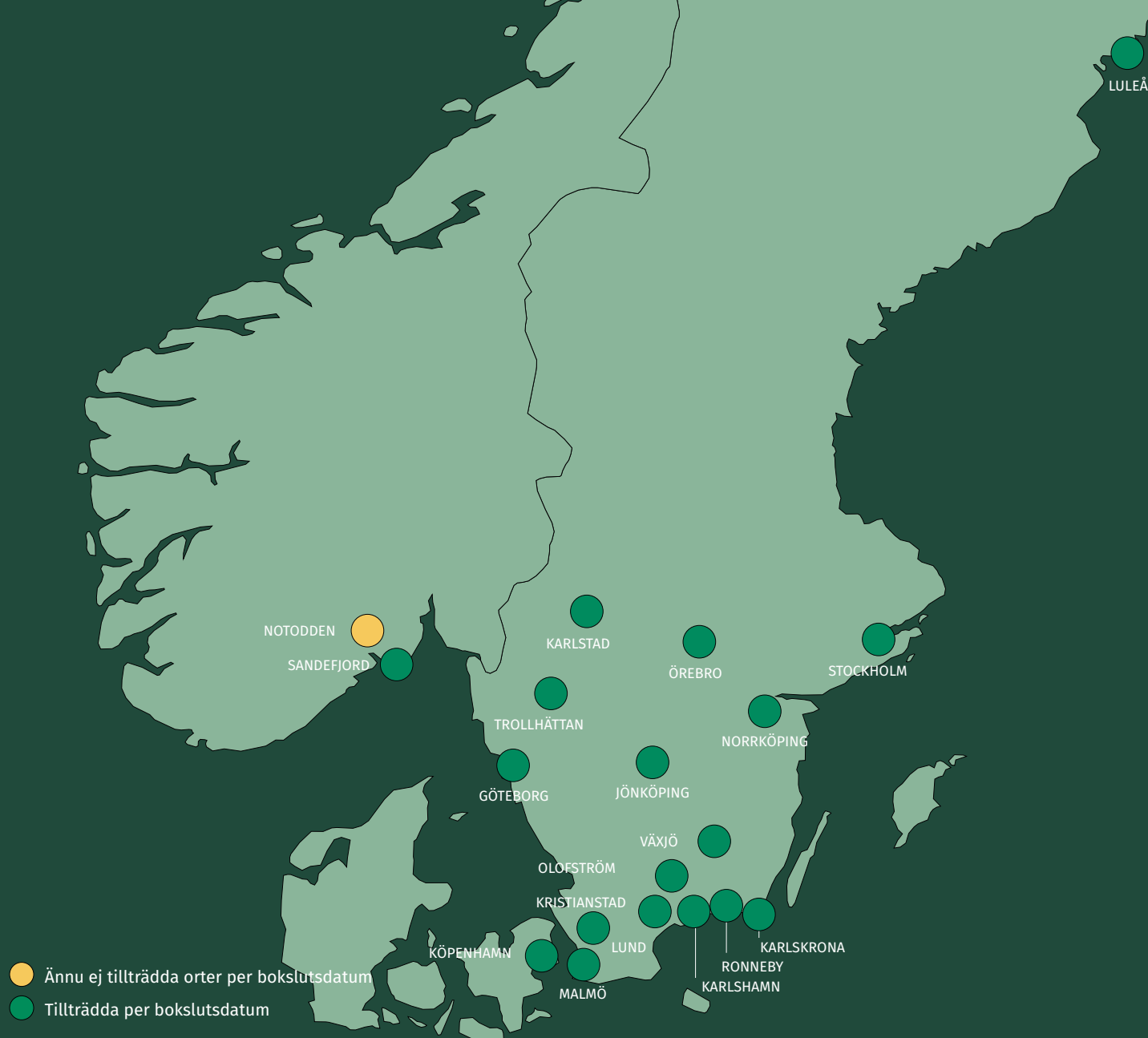
Periodens resultat uppgick till 109 344 KSEK (247). Ökningen beror på kraftigt förbättrat förvaltningsresultat och värdeförändringar jämfört med motsvarande period föregående år. Periodens totalresultat uppgick till 113 682 KSEK (247).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 112 936	3 574 980	5 635 536
Inventarier	5 910	4 888	6 106
Derivat	-	411	-
Tomrätter och övriga nyttjanderättstillgångar	13 229	9 775	13 484
Uppskjuten skattefordran	650	-	-
Summa anläggningstillgångar	6 132 725	3 590 053	5 655 126
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 148	307	2 599
Skattefordringar	5 632	878	12 565
Övriga fordringar	26 796	14 914	26 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 218	5 268	33 193
Likvida medel	92 636	205 141	204 877
Summa omsättningstillgångar	165 431	226 509	279 720
SUMMA TILLGÅNGAR	6 298 155	3 816 562	5 934 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	954 035	860 986	954 035
Övrigt tillskjutet kapital	582 957	510 539	582 957
Reserver	4 617	0	279
Balanserat resultat, inklusive periodens resultat	387 405	164 097	278 061
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	1 929 014	1 535 622	1 815 331
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-157	-
Summa eget kapital	1 929 014	1 535 464	1 815 331
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	158 715	42 505	143 605
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 481 770	1 341 750	2 474 238
Obligationslån	600 000	200 000	600 000
Övriga långfristiga skulder	199 144	160 247	159 643
Långfristiga leasingskulder	12 001	10 759	12 257
Långfristiga skulder	3 451 630	1 755 261	3 389 743
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	658 542	388 149	512 491
Kortfristiga leasingskulder	1 227	3 463	1 227
Leverantörsskulder	28 134	21 036	25 043
Skatteskuld	-	6 459	5 254
Övriga kortfristiga skulder	99 705	40 008	76 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 905	66 721	108 773
Summa kortfristiga skulder	917 512	525 836	729 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 298 155	3 816 562	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 Nordens studenter.



FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 141 378 kvadratmeter (131 107). Det sammanlagda värdet uppgick till 6 113 MSEK (5 636), varav 1 132 MSEK (849) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgår till 35 910 SEK per kvadratmeter. Värdet för förvaltningsfastigheterna uppgick till 4 981 MSEK (4 786), vilket motsvarar 81 procent av totala fastighetsvärdet.

Antalet studentbostäder i förvaltning uppgick till 4 733 studentbostäder varav 589 studentbostäder var vakanta. Justerat för 364 studentbostäder vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 4,8 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 70 MSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekt som byggstartats i Stockholm och Norrköping som påverkat värdet samt att projekten i Karlstad och Jönköping närmar sig färdigställande vilket minskar kvarvarande risk i värderingarna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 4,03 procent (4,06).

Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 mars 2022 har fastigheterna värderats av NewSec, Colliers, Forum samt CBRE. Periodens värdeförändring, exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 40 MSEK, vilket motsvarar en tillväxt om 0,8 procent. Värdetillväxten beror främst på förbättrade kassaflöden och något lägre direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,03 procent (4,06) vilket är en sänkning jämfört med ingången av året.

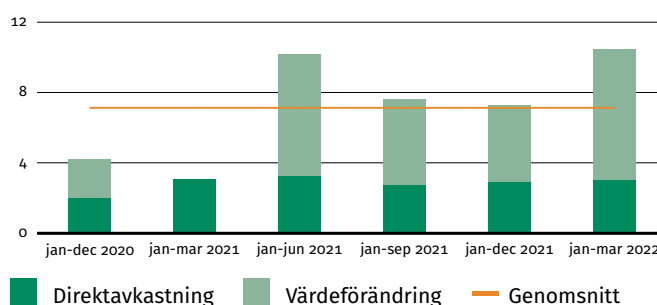
FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Befintliga	Förvärvade	Avyttrade	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Summa
Ingående värde	4 782 336	-	4 200	4 786 536	849 000	5 635 536
Investering	20 479	0	0	20 479	212 990	233 468
Förvärv	112	124 794	0	124 906	0	124 906
Avyttring	0	0	-3 900	-3 900	0	-3 900
Värdeförändring	37 246	2 706	-300	39 652	70 010	109 662
Valutaförändring	13 265	0	0	13 265	0	13 265
Utgående värde	4 853 436	127 500	0	4 980 936	1 132 000	6 112 936
Värdetillväxt	0,78%	0,00%	-7,14%	0,83%	8,25%	1,95%

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde	4 786 536	849 000	5 635 536
Investering	20 479	212 990	233 468
Förvärv	124 906	-	124 906
Avyttring	-3 900	0	-3 900
Värdeförändring	39 652	70 010	109 662
Valutaförändring	13 265	-	13 265
Utgående värde	4 980 936	1 132 000	6 112 936
Värdetillväxt	0,83%	8,25%	1,95%
Hysesintäkter	70 709	2 744	73 454
Fastighetskostnader	-28 402	-845	-29 246
Driftsöverskott	42 307	1 899	44 208
Överskottsgrad	59,8%	69,2%	60,2%
Direktavkastning	3,47%	0,77%	3,01%
Totalavkastning	81 959	71 910	153 869
Totalavkastning procent	6,71%	29,04%	10,48%
Uthyrningsbar area	138 705	2 673	141 378
Värde i kr/kvm	35 910		
Antal studentbostäder i förvaltning	4 632	101	4 733

TOTALAVKASTNING



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 mars 2022 uppgick antal studentbostäder i förvaltningen till 4 632 fördelat på 17 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler avser endast några fåtal lokaler i Danmark vilka är fullt uthyrda.

PERIODENS TRANSAKTIONER

Under första kvartalet 2022 har en fastighet förvärvats för sammanlagt 125 MSEK. Förvärvet avsåg en bostadsfastighet i Örebro, bestående av 92 lägenheter och en uthyrningsbar area om 2 415 kvadratmeter. Ytterligare ett tillträde var planerat för en fastighet i Notodden, Norge, men på grund av förseningar i fastighetsregleringen har tillrådets flyttats fram och planeras nu genomföras under det andra kvartalet 2022.

Förvärvsportföljen innehåller nu tre fastigheter, en i Notodden, Norge, och två i Köpenhamn, Danmark, med sammanlagt 511 studentbostäder, varav en avtalades efter periodens utgång.

Under kvartalet har en fastighet innehållande 3 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 förvaltningsorganisationen. En fastighet övergår från förvaltningen till projekt samma dag som projektet byggstartas eller då fastigheten tomställts inför byggstart. Fastigheten klassas som pågående projekt tills alla etapper är färdigställda och fastigheten lämnas över till förvaltningen. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper klara med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under kvartalet har 213 MSEK investerats i pågående nyproduktion och samtliga pågående projekt är värderade till 1 132 MSEK vid utgången av perioden. Samtliga pågående projekt har tecknade avtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden är förutsägbar och de prishöjningar som skett på byggnadsmaterial inte påverkar projekten.

Samtliga projekt som ej påbörjats har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde. Tryggheten i att idag ha ett positivt kassaflöde ger SBS möjlighet att avvakta nuvarande prisinflation och osäkerhet på världsmarknaden för att utvärdera hur kostnadsökningar påverkar projektkalkylerna innan beslut om projektstart antas.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde	1 322 000	1 065 626	2 398 910	4 786 536
Investering	-270	8 595	12 154	20 479
Förvärv	-	124 906	-	124 906
Avyttring	-	-	-3 900	-3 900
Värdeförändring	270	17 722	21 656	39 651
Valutaförändring	-	3 408	9 856	13 265
Utgående värde	1 322 000	1 220 257	2 438 678	4 980 936
Värdetillväxt	0,02%	1,66%	0,90%	0,83%
Hyresintäkter	22 481	15 481	32 747	70 709
Fastighetskostnader	-8 643	-5 687	-14 071	-28 402
Driftsöverskott	13 838	9 794	18 676	42 307
Direktavkastning	4,19%	3,43%	3,09%	3,47%
Totalavkastning	14 108	27 517	40 335	81 960
Totalavkastning procent	4,27%	9,63%	6,67%	6,71%
Uthyrningsbar area	41 607	25 379	71 719	138 705
Värde i kr/kvm	31 773	48 081	34 003	35 910
Antal lägenheter	1 477	887	2 268	4 632

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	101	318		419
Sverige	Karlskrona	234	163		397
Sverige	Karlstad	223	355		578
Sverige	Kristianstad	186	314		500
Sverige	Luleå	1 477			1 477
Sverige	Lund	86	94		180
Sverige	Malmö	548			548
Sverige	Norrköping		198		198
Sverige	Olofström	7			7
Sverige	Ronneby	339			339
Sverige	Stockholm	473	1 043		1 516
Sverige	Trollhättan	144	298		442
Sverige	Växjö	72	178		250
Sverige	Örebro	92			92
Norge	Notodden			48	48
Norge	Sandefjord	99			99
Danmark	Köpenhamn	288		463	751
		4 733	2 961	511	8 205

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvävsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Norge	Notodden	Notodden	2021 Q4	Befintligt	48	51	2022 Q2
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155-159	2021 Q2	Nyproduktion	290	716	2022 Q2
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	479	2023 Q4
Totalt					511	1 246	

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)	Hyresvärde ² (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Jönköping	Vikingen 1	Påbörjat projekt	419	11 197	423	399	98	22	1 929	462	2022 ¹⁾
Karlstad	Mungigan 1	Påbörjat projekt	208	5 570	237	158	56	12	2 163	170	2022
Stockholm	Ferdinand 14,15	Påbörjat projekt	1 043	20 997	1 445	399	253	56	2 745	450	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	47	43	11	2 316	50	2023
Delsumma			1 868	42 514	2 365	1 003	450	101	2 367	1 132	

Ej Påbörjade projekt

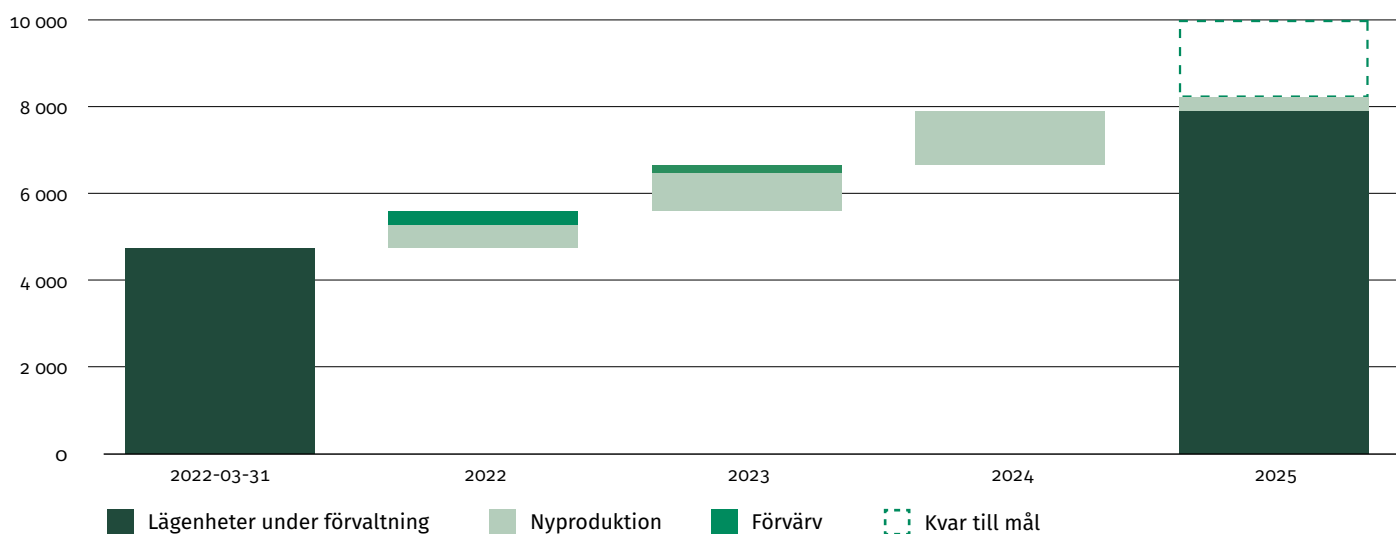
Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	233	-	58	12	2 155	-	2023
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	442	11 155	470	-	113	25	2 241	-	2024
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	280	7 100	340	-	-	19	2 677	-	2024
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	180	3 175	205	-	-	11	3 330	-	2024
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	250	5 800	280	-	-	15	2 557	-	2024
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	500	13 500	560	-	-	33	2 452	-	2025
Delsumma			1 863	46 418	2 088	-	171	116	2 490	-	

Totalt projektportfölj 3 731 88 932 4 453 1 003 621 216 2 431 1 132

1: 101 st. färdigställda 2021

2: Där investeringsstöd anges beräknas hyresvärdet på den normhyra som krävs för att erhålla stödet i respektive projekt. Om investeringsstödet ej erhålls kommer hyra 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 4 etapper. I etapp 1, den 20 augusti 2021, flyttade de första studenterna in i 101 studentbostäder. 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.

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 alla 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. Planerad inflytt i Mungigan 1 är höstterminen 2022 och i Munspelet 1 höstterminen 2023.

Påbörjat
projekt



Norrköping

Projektet Ankarstocken 27 omfattar 198 studentbostäder. Utöver bostäder planeras en gemensam takterass 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.

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 såsom solceller, värmepumpar och smart styrning för att uppnå låg energiförbrukning.

Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 114 MSEK genom periodens totalresultat och uppgick till 1 929 MSEK, vilket ger en soliditet om 30,6 procent.

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 3 938 MSEK, varav 2 800 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 600 MSEK avsåg obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarrevers samt 340 MSEK i byggnadskreditiv. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde. Belåningsgraden uppgick till 62,9 procent. Belåningsgraden ska

enligt fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,78 för kvartalet. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,0. Genomsnittlig ränta uppgick till 2,23 procent exklusive byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 1,49 procent.

Vid utgången av kvartalet hade 2 383 MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 37,2 månader och genomsnittlig räntebindning uppgick till 21,5 månader.

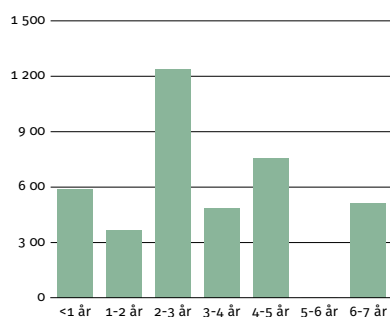
RÄNTEBINDING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	2 383	61%
1-2 år	93	2%
2-3 år	51	1%
3-4 år	486	12%
4-5 år	575	15%
5-6 år	351	9%
6-7 år	-	-
Totalt	3 938	100%

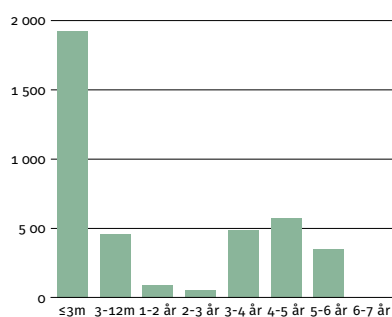
KAPITALBINDING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	588	15%
1-2 år	365	9%
2-3 år	1 234	31%
3-4 år	483	12%
4-5 år	755	19%
5-6 år	-	-
6-7 år	514	13%
Totalt	3 938	100%

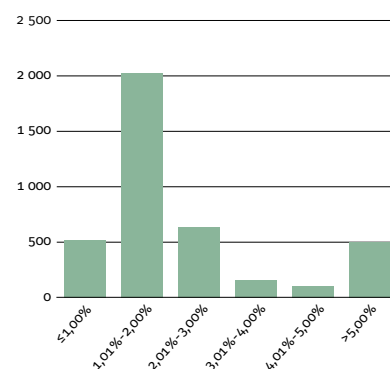
FÖRFALLOSTRUKTUR



RÄNTEBINDNING



RÄNTENIVÅER



Aktien

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

Aktieinformation per 2022-03-31

Börskurs stängning, SEK	8,64
Börsvärde, KSEK	1 648 562
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	223 067
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	2 068 916
Genomsnittligt antal utestående aktier	190 805 743

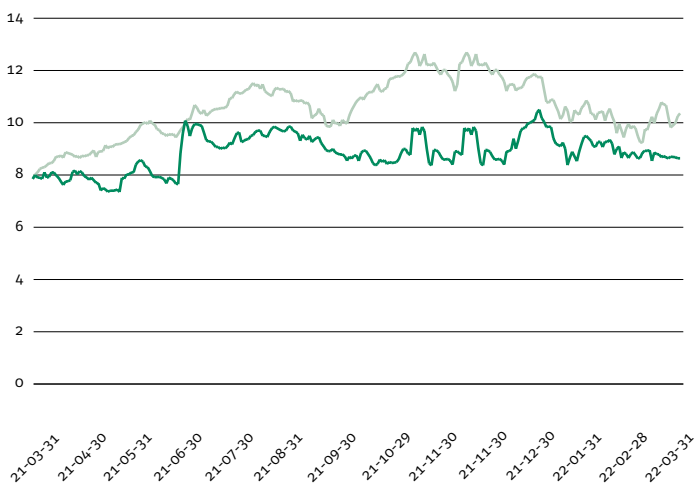
AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekursen till 8,64 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 1 649 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under första kvartalet till 223 067 aktier eller 2 069 KSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 954 035 KSEK, fördelat på 190 805 743 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,00 kronor och berättigar till en röst per aktie.

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB
— OMX Stockholm Real Estate GI

UTDELNING

Enligt Studentbostäders utdelningspolicy ska utdelningen långsiktig 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)	39 142 537	20,51%
Otre Fund LP	35 638 502	18,68%
Samhällsbyggnadsbolaget AB ¹⁾	30 286 113	15,87%
Träbyn Invest AB	7 000 000	3,67%
Avanza Pension	3 904 832	2,05%
Lars Runby	3 712 276	1,95%
Amasten Fastighets AB	3 421 867	1,79%
Familjen Kamprads stiftelse	2 000 000	1,05%
GADD & Cie S.A.	1 735 400	0,91%
Henric Wiman	1 690 354	0,89%
Summa 10 största ägare	128 531 881	67,36%
Övriga aktieägare	62 273 862	32,64%
Summa	190 805 743	100,00%

¹⁾ varav 30 000 000 aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal. Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Ingående eget kapital 2021-01-01	860 986	510 539		163 842	-157	1 535 210
Periodens resultat jan-mar				247		247
Övrigt totalresultat jan-mar						
Periodens totalresultat			0	164 089		
Utgående eget kapital 2021-03-31	860 986	510 539	0	164 089	-157	1 535 457
Periodens resultat april-dec				113 972		113 972
Övrigt totalresultat april-dec			279			279
Periodens totalresultat			279	113 972		114 251
Förändring innehav utan bestämmande inflytande					157	157
Utgivande av teckningsoptioner		8 184				8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	93 049	64 234				157 283
Utgående balans per 2021-12-31	954 035	582 957	279	278 061	-	1 815 331
Ingående eget kapital 2022-01-01	954 035	582 957	279	278 061	-	1 815 331
Periodens resultat jan-mar				109 344		109 344
Övrigt totalresultat jan-mar			4 337			4 337
Periodens totalresultat			4 337	109 344		113 681
Utgående eget kapital 2022-03-31	954 035	582 957	4 617	387 405	-	1 929 014

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	15 771	2 499	13 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-2 600	657	132
Betald skatt	-232	-7 924	-20 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 939	-4 767	-6 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 496	25 475	-27 582
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	46 978	-73 152	9 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 421	-52 444	-24 346
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-124 906	-	-1 478 729
Investering i befintligt bestånd	-233 468	-13 172	-225 738
Investeringar i övriga materiella tillgångar	-214	-	-840
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 900	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-354 688	-13 172	-1 705 307
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	8 184
Förändring finansiella skulder	-	-33	-637
Upptagna lån	196 452	-	1 895 654
Amortering av låneskulder	-11 613	-25 508	-264 969
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	184 839	-25 541	1 638 232
Årets kassaflöde	-114 428	-91 157	-91 421
Likvida medel vid årets början	204 877	296 298	296 298
Kursdifferens i likvida medel	2 187	-	-
Likvida medel vid årets slut	92 636	205 141	204 877

Segmentrapportering

jan - mar 2022						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Övrigt	Centralt	Koncernen
Intäkter	22 481	15 481	35 491	-		73 454
Fastighetskostnader	-8 643	-5 757	-14 845	-		-29 246
Driftsöverskott	13 838	9 723	20 646	-		44 208
Central administration				-	-9 837	-9 837
Resultat före finansiella poster	13 838	9 794	20 646	-	-9 837	34 370
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 322 000	1 890 258	2 900 678	-		6 112 936

jan - mar 2021						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Övrigt	Centralt	Koncernen
Intäkter	21 551	5 421	24 285	-	-	51 257
Fastighetskostnader	-8 892	-2 400	-12 907	-	-	-24 199
Driftsöverskott	12 659	3 021	11 378	-	-	27 058
Central administration				-	-12 699	-12 699
Resultat före finansiella poster	12 659	3 021	11 378	-	-12 699	14 359
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 211 000	1 043 549	1 313 339	7 092		3 574 980

Hållbarhet

Studentbostäder i Norden arbetar hårt för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Med våra värdeord; ansvar, öppenhet och framåtlutande, har vi lagt grunden till en gedigen hållbarhetsstrategi utifrån tre kärnområden:

1. Utveckla miljömässigt hållbara bostäder
2. Utveckla socialt hållbara samhällen och områden
3. Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led

1

Energianvändningen minskade med 8% i Q1 2022, jämfört med Q1 2021

2

Hela 96,5% av hållbara obligationer har allokerats till gröna och sociala projekt

3

Fortsatt utveckling av transparensen genom bland annat ESG i kvartalsrapporten

TOTAL ENERGIANVÄNDNING OCH CO₂e-UTSLÄPP

Vår målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar. Energianvändningen från el och fjärrvärme för de svenska fastighetsbestånden minskade med 8 procent under första kvartalet 2022, jämfört med första kvartalet 2021.

I november 2021 tecknades ett ramavtal med Dalakraft om 100 procent grön el för hela fastighetsbeståndet i Sverige. Klimatpåverkan från energianvändningen kommer således från fjärrvärmeuppvärmningen av fastigheterna i Sverige. CO₂e-utsläppen minskade med 6 procent under första kvartalet 2022 jämfört med första kvartalet 2021.

OBLIGATIONSSTATUS

Under kvartal ett 2021 utformade vi ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principle och Social Bond Principle. Detta ramverk styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, hållbara lån och andra typer av skuldebrev får användas.

Vi har emitterat en hållbar obligation om sammanlagt 600 MSEK vid två tillfällen under 2021. Den totala likviden skall finansiera antingen gröna nyproduktionsprojekt med syfte att vid färdigställande nå energiklassificering (EPC) A, B alternativt låg energiförbrukning, eller socialt hållbara fastigheter med en hyra som är likvärdig eller lägre än Boverkets krav för investeringsstöd för studentbostäder. Obligationen möjliggör vår fortsatta utveckling att uppföra gröna, energieffektiva och prisvärda studentboenden. Vid utgången av första kvartalet 2022 har 96,5 procent av de hållbara obligationerna allokerats till gröna och sociala projekt.

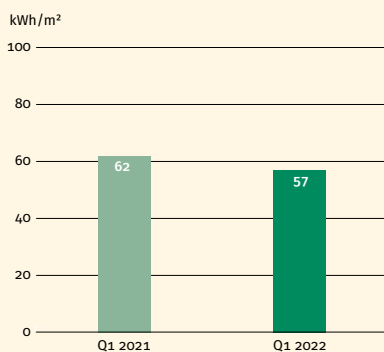
MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	79	21
Q1 2022	600	579	21

MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN

Vi vill bygga studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget i nuläget upp på könsfördelningen hos hyresgästerna i fastigheterna.

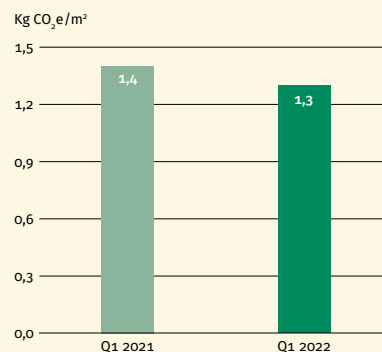
Vid utgången av det första kvartalet 2022 är könsfördelning bland våra hyresgäster 58 procent män, 38 procent kvinnor och 4 procent där vi inte har kännedom om könstillhörighet.

TOTAL ENERGI ATEMP



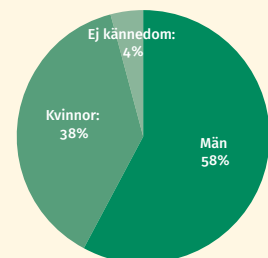
Atemp är normalårskorrigerad och avser den totala energianvändningen från el och fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige. Hyresgästernas elanvändning har inkluderats i beräkningen.

TOTALA UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



Atemp är normalårskorrigerad och avser CO₂e-utsläpp från fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige. Utsläppen har beräknats utifrån fjärrvärmeleverantörernas emissionsfaktorer från 2020. Uppdaterade emissionsfaktorer förväntas släppas i juni och vi har för avsikt att uppdatera våra utsläppsberäkningar under tredje kvartalet 2022.

MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN



Nyckeltal per kvartal

	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade uppgifter									
Hysesintäkter, MSEK	73	71	51	62	51	47	30	34	40
Driftsöverskott, MSEK	44	40	29	35	27	22	20	13	21
Förvaltningsresultat, MSEK	16	-1	2	11	2	13	9	3	9
Direktavkastning, %	3,0	2,9	2,5	3,6	3,0	3,0	3,7	2,4	3,9
Värdetförändringar fastighet, MSEK	110	39	33	131	0	6	81	0	0
Periodens resultat, MSEK	109	37	-15	92	0	7	75	0	8
Verkligt värde fastigheter, MSEK	6 113	5 636	5 375	4 043	3 575	3 563	2 245	2 147	2 144
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	4 981	4 786	4 581	3 591	3 136	3 124	2 245	2 147	2 144
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	35 910	34 515	35 103	27 514	25 924	25 827	25 859	24 708	24 675
Antal Studentbostäder under förvaltning	4 733	4 605	4 501	4 233	4 251	4 251	2 900	2 900	2 899
Antal Studentbostäder projektportfölj, Netto	2 961	2 963	2 906	2 460	2 216	2 216	460	0	0
Antal Studentbostäder projektportfölj, brutto	3 731	3 731	3 735	3 127	2 883	2 883	460	0	0
Antal Studentbostäder förvärvsportfölj	511	430	389	936	1 300	430	0	0	0
Totalt antal Studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 205	7 998	7 796	7 629	7 767	6 897	3 360	2 900	2 899
Area förvaltningsportföljen, kvm	138 705	131 107	130 512	130 512	120 959	131 107	86 800	86 880	86 880
Uthyrningsgrad, %	95	96	96	85	88	89	96	89	90
Överskottsgrad, %	60	57	58	56	53	47	66	38	52
Finansiella uppgifter									
Avkastning på eget kapital, %	23,4	8,3	-3,4	22,5	0,1	2,7	48,7	0,2	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK	13	-12	3	6	-5	8	8	1	10
Belåningsgrad, %	62,9	62,8	61,9	53,5	52,7	53,6	67,6	70,7	70,6
Medelränta, %	2,2	2,2	2,4	2,7	2,3	2,3	1,9	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,78	2,15	1,10	1,78	1,85	2,71	2,29	1,46	2,00
Soliditet, %	30,6	30,6	31,1	37,8	40,2	39,2	28,4	26,3	26,7
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie									
Förvaltningsresultat	0,08	-0,01	0,01	0,06	0,01	0,13	-	-	-
Periodens resultat	0,57	0,19	-0,10	0,52	0,00	0,08	-	-	-
Eget kapital	10,11	9,51	9,29	9,39	8,92	-	-	-	-
Substansvärde	10,94	10,27	10,03	9,90	9,16	-	-	-	-
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	19,4	12,2	-	-	-	-	-	-	-

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter	-5	-	3 255
Rörelsens kostnader	-5 855	-7 953	-41 109
Rörelseresultat	-5 860	-7 953	-37 854
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-153 856
Resultat från finansiella poster	3 095	3 151	3 785
Resultat efter finansiella poster	-2 765	-4 802	-187 925
Bokslutsdispositioner	-	-1 885	-3 853
Resultat före skatt	-2 765	-6 687	-191 778
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-2 765	-6 687	-191 778

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-2 765	-6 687	-191 778
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-2 765	-6 687	-191 778

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	97	455	149
Finansiella anläggningstillgångar	2 083 599	953 054	1 469 545
Summa anläggningstillgångar	2 083 696	953 509	1 469 694
Omsättningstillgångar	226 965	598 898	506 591
SUMMA TILLGÅNGAR	2 310 661	1 552 407	1 976 286
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	954 035	860 986	954 035
Fritt eget kapital	348 081	463 358	350 846
Summa eget kapital	1 302 115	1 324 344	1 304 880
Långfristiga skulder	938 150	200 000	600 000
Kortfristiga skulder	70 396	28 062	71 405
Summa skulder	1 008 546	228 062	671 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 310 661	1 552 407	1 976 286

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till -5 KSEK (o) och utgör i sin helhet fakturering till koncernbolag.

JÄMFÖRELSETAL

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden köper tjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare. Arvodena till Priority Group uppgick under kvartalet till 0,9 MSEK, exklusive mervärdesskatt. Bolag inom Studentbostäder i Norden-koncernen har under kvartalet i egenskap av låntagare ingått 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.

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.

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

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med 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

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

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Delårsrapport Q2	25 augusti 2022
Delårsrapport Q3	10 november 2022

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 12 maj 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.

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

Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde. 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 PER AKTIE

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE NAV 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 SUBSTANSVÄRDE

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 värdetförändring 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

Värdetförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

DIREKTAVKASTNING

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Driftsöverskott för period	44 208	27 059	131 411
Verkligt värde exklusive projektfastigheter			
Värde vid periodens ingång	5 635 536	3 563 185	3 563 185
Värde vid periodens utgång	6 112 936	3 574 980	5 635 536
Värde i genomsnitt	5 874 236	3 569 083	4 599 361
Direktavkastning	3,01%	3,03%	2,86%

DEFINITION

Driftsöverskottet 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.

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndet för måga att generera avkastning.

TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Driftsöverskott för period	44 208	27 059	131 411
Värdet förändring för perioden	109 661	-	203 339
Totalavkastning	153 869	27 059	334 750
Verkligt värde exklusive projektfastigheter			
Värde vid periodens ingång	5 635 536	3 563 185	3 563 185
Värde vid periodens utgång	6 112 936	3 574 980	5 635 536
Värde i genomsnitt	5 874 236	3 569 083	4 599 361
Totalavkastning	10,48%	3,03%	7,28%

DEFINITION

Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värdet förändring 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.

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndet för måga att generera avkastning.

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Intäkter	73 454	51 258	234 331
Driftsöverskott	44 208	27 059	131 411
Överskottsgrad	60,18%	52,79%	56,08%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa den löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat	109 344	248	91 968
Ingående eget kapital	1 815 332	1 535 210	1 535 210
Utgående eget kapital	1 929 014	1 535 464	1 815 332
Genomsnittligt eget kapital	1 872 173	1 535 337	1 675 271
Avkastning på eget kapital	23,36%	0,06%	5,49%

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	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Räntebärande skulder	3 938 205	2 090 146	3 746 371
Kassa	-92 636	-205 141	-204 877
Nettobelåning	3 845 569	1 885 005	3 541 494
Förvaltningsfastigheter	6 112 936	3 574 980	5 635 536
Belåningsgrad	62,9%	52,7%	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-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Förvaltningsresultat fastigheter	15 771	2 499	13 985
Jämförelsestörande poster	0	-7 512	-25 799
Räntekostnader	20 338	11 779	62 228
Summa	36 109	21 790	102 012
Räntetäckningsgrad	1,78	1,85	1,64

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

SOLIDITET

KSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Eget kapital	1 929 014	1 535 464	1 815 331
Balansomslutning	6 302 583	3 816 562	5 934 846
Soliditet	30,6%	40,2%	30,6%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Förvaltningsresultat för perioden	15 771	2 499	13 985
Antal aktier i genomsnitt	190 805 743	172 196 176	180 919 728
Förvaltningsresultat per aktie	0,08	0,01	0,08

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat	109 344	247	114 219
Antal aktier i genomsnitt	190 805 743	172 196 176	180 919 728
Periodens resultat per aktie	0,57	0,00	0,63

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Eget kapital	1 929 014	1 535 464	1 815 331
Antal aktier	190 805 743	172 195 200	190 805 743
Eget kapital per aktie	10,11	8,92	9,51

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Eget kapital	1 929 014	1 535 464	1 815 331
Derivat	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	158 715	42 505	143 605
Substansvärde	2 087 729	1 577 969	1 958 936
Antal aktier	190 805 743	172 195 200	190 805 743
Substansvärde per aktie	10,94	9,16	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	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	9,16	-	9,15
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	10,94	9,16	10,27
Tillväxt	19,4%	-	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

MANGOLD FONDKOMMISSION AB

Box 55691

102 15 Stockholm

info@mangold.se

Tel: +46 8-503 01 550

Hemsida: www.mangold.se

Org. nr: 556585-1267

Revisor

ERNST & YOUNG AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

Hemsida: www.ey.com



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB