

# Delårsrapport Q2

Delårsrapport  
januari–juni 2023



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.....  | 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–JUNI 2023

| INTÄKTER    | DRIFTSÖVER-<br>SKOTT | FÖRVALTNINGS-<br>RESULTAT | PERIODENS<br>RESULTAT | FASTIGHETS-<br>VÄRDE | LÅNGSIKTIGT<br>SUBSTANSVÄRDE<br>/AKTIE |
|-------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|--|
| <b>191</b>  | <b>128</b>           | <b>39</b>                 | <b>-152</b>           | <b>7 761</b>         | <b>9,29</b>                            |
| <b>MSEK</b> | <b>MSEK</b>          | <b>MSEK</b>               | <b>MSEK</b>           | <b>MSEK</b>          | <b>SEK</b>                             |

### PERIODEN JAN–JUN

- Intäkterna ökade 37 procent till 191 MSEK (140)
- Driftsöverskottet ökade 53 procent till 128 MSEK (83)
- Överskottsgraden ökade till 67 procent (60)
- Förvaltningsresultatet ökade till 39 MSEK (33)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -326 MSEK (134)
- Resultat per aktie uppgick till -0,69 SEK (0,60)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 9,29 SEK (10,46)

### PERIODEN APR–JUN

- Intäkterna ökade 41 procent till 93 MSEK (66)
- Driftsöverskottet ökade 61 procent till 63 MSEK (39)
- Överskottsgraden ökade till 67 procent (59)
- Förvaltningsresultatet ökade till 24 MSEK (13)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -157 MSEK (29)
- Resultat per aktie 0,02 SEK (0,02)

|   | jan-jun 2023 | jan-jun 2022 | apr-jun 2023 | apr-jun 2022 | jan-dec 2022 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Intäkter, MSEK  | 191          | 140          | 93           | 66           | 294          |
| Driftsöverskott, MSEK   | 128          | 83           | 63           | 39           | 170          |
| Förvaltningsresultat, MSEK  | 39           | 33           | 24           | 13           | 55           |
| Periodens resultat, MSEK  | -152         | 115          | 5            | 5            | 76           |
| Verkligt värde fastigheter, MSEK                                      | 7 761        | 6 281        | 7 761        | 6 281        | 7 531        |
| Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK                  | 6 355        | 5 067        | 6 355        | 5 067        | 6 590        |
| Antal studentbostäder under förvaltning                               | 5 563        | 4 833        | 5 563        | 4 833        | 5 563        |
| Antal studentbostäder projektportfölj, netto                          | 2 481        | 2 903        | 2 481        | 2 903        | 2 481        |
| Antal studentbostäder projektportfölj, brutto                         | 3 114        | 3 725        | 3 114        | 3 725        | 3 114        |
| Antal studentbostäder förvärvsportfölj                                | 173          | 463          | 173          | 463          | 173          |
| Totalt antal studentbostäder, inklusive projekt- och förvärvsportfölj | 8 217        | 8 199        | 8 217        | 8 199        | 8 217        |
| Area förvaltningsportföljen, kvm                                      | 161 977      | 139 182      | 161 977      | 139 182      | 158 754      |
| Uthyrningsgrad, %   | 91,4         | 91,8         | 91,4         | 91,8         | 98,8         |
| Överskottsgrad, %   | 66,7         | 59,5         | 67,4         | 58,8         | 57,7         |
| Räntetäckningsgrad, ggr   | 1,30         | 2,04         | 1,22         | 1,88         | 1,67         |
| Belåningsgrad, %  | 71,6         | 64,1         | 71,7         | 64,1         | 65,8         |
| Avkastning på eget kapital, %   | -14,9        | 12,1         | 1,0          | 1,0          | 3,9          |
| Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie                         | 0,18         | 0,17         | 0,11         | 0,07         | 0,27         |
| Periodens resultat, SEK per aktie                                     | -0,69        | 0,60         | 0,02         | 0,02         | 0,37         |
| Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie                              | 9,29         | 11,19        | 9,29         | 11,19        | 10,46        |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %                     | -17,0        | 13,1         | -17,0        | 13,1         | 1,8          |

Se definitioner på sid. 28

# Väsentliga händelser

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI-JUNI

---

### 10 JANUARI

SBS erhåller hållbarhetscertifieringen GreenBuilding för Mungigan 1 i Karlstad, som färdigställdes under det tredje kvartalet 2022.

### 25 JANUARI

SBS vinner Studentbostadspriset 2022 för projektet Campus Träbyn i Jönköping.

### 3 FEBRUARI

SBS tecknar avtal för vindkraftbaserad el till bolagets 578 studentlägenheter vid Engvej i centrala Köpenhamn. Det nya avtalet innebär en årlig besparing motsvarande 65 ton utsläpp av koldioxid.

### 13 FEBRUARI

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

### 4 APRIL

SBS lanserar en nationell bostadskö. Genom bostadskön kan alla från 13 års ålder anmäla intresse för en studentbostad i 16 svenska städer.

### 25 APRIL

SBS ingår hyresöverenskommelse för 1 043 nybyggda studentlägenheter i Stockholm. För gällande hyresnivå beräknas projektets hyresvärde till 87 miljoner SEK årligen, vilket motsvarar en snitthyra på 4 264 SEK per kvadratmeter.

### 16 MAJ

Årsstämman beslutar om omval av Karin Krook och Christoffer Strömbäck samt nyval av Jan-Erik Höjvall, Hans Ragnarsson och Yaron Zaltsman till styrelseledamöter samt nyval av Jan-Erik Höjvall som styrelseordförande.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

---

### 1 JULI

Sebastian Schönström tillträder tjänsten som finans- och transaktionschef och medlem av koncernledningen. Sebastian utses till vice VD och var tidigare VD för fastighetutvecklingsbolaget Ride Group AB, och dessförinnan verksam inom Amasten Fastighets AB sedan 2014 och sedermera finanschef sedan 2019.

## VD har ordet

# Bostäder där de behövs som mest

**D**et första halvåret 2023 har präglats av finansiella utmaningar medan fastighetsverksamheten fortsatt går mycket bra. Intäkterna har ökat med 37 procent, vilket huvudsakligen förklaras av ett större fastighetsbestånd samt hyreshöjningar i befintligt bestånd. Driftsöverskottet har ökat med hela 53 procent då kostnaderna endast har ökat med 13 procent. Överskottsgraden uppgår vid halvårsskiftet till 67 procent, vilket kan jämföras med 60 procent för samma period föregående år.

Arbetet med att förstärka balansräkningen och sänka belåningsgraden fortgår. Under det första halvåret har 459 miljoner investerats i nyproduktion där 198 studentbostäder Norrköping och 531 i Stockholm står klara för inflytt under hösten 2023. Detta har lett till en ökad belåningsgrad fram till färdigställande. Färdigställande av projekten kommer emellertid att leda till ökade intäkter under det andra halvåret 2023.

Sedan 1990-talet har antalet lärosäten i Sverige ökat kraftigt, vilket har gjort det möjligt för fler att studera vidare. På 25 år har antalet inskrivna på högskolor och universitet ökat med nästan 50 procent. Det större antalet studieplatser har också lett till en ökad efterfrågan på studentbostäder. Till skillnad från den breda bostadsmarknaden, som kyls ned i lågkonjunktur, är behovet av studentbostäder en kontraindikator för ekonomisk oro. Under både finanskrisen och coronapandemin ökade antalet studenter kraftigt i Sverige, Norge och Danmark.

Efterfrågan på studentbostäder är störst i storstadsregionerna. På riksnivå går det i snitt fyra högskole- och universitetsstudenter för varje studentbostad. I stockholmsregionen är siffran mer än dubbelt så hög, med nästan nio studenter per bostad. Branschorganisationen Studentbostadsföretagen presenterade i våras

en rapport som visade att problem att få bostad är det som bekymrar blivande studenter mest.

För att möta den ökande efterfrågan utvecklar SBS moderna och effektiva studentboenden, med tyngdpunkt på Nordens huvudstadsregioner. 68 procent av våra innehav finns i Stockholm, Köpenhamn, Lund och Malmö med närområden. Det är ett viktigt bidrag för att fler studenter ska kunna tillgodogöra sig sin drömutbildning även vid de mest populära lärosätena.

SBS har lanserat en nationell bostadskö. Utöver bristen på studentbostäder har den komplicerade ansökningsdjungeln länge varit en huvudvärk för studenter i jakt på en lägenhet. Med det nya kösystemet kan alla från 13 års ålder ställa sig i en enda kö för att få söka studentboende i sexton svenska städer.

Intresset har varit stort. Fler än 7 500 framtida studenter har ställt sig i kö för att få en studentbostad. Vi gör livet lättare för studenten och effektiviserar samtidigt vår egen planerings- och uthyrningsprocess. Det visar på en innovationskraft som gör att jag är stolt över att vara VD på SBS.

Glad sommar!



Rebecka Eidenert, VD

# Intjäningsförmåga

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 2023 vilket innebär 8,57 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Av 5 563 studentbostäder är 2 062 ej uppräknade med 2023 års hyresökning då förhandlingarna inte är avslutade vid utgången av perioden.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, exklusive projektfinansiering, låneomkostnader och genomsnittlig räntenivå per den 30 juni 2023.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA INKLUSIVE FÖRVÄR V OCH NYPRODUKTION INOM 12 MÅNADER

Intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inom 12 månader beaktas avtalade och kommunicerade men ej tillträdade fastighetsförvärv och nyproduktion 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 aktuell intjäningsförmåga är återlagd. Intjäningen visar på

fastigheternas förväntade årliga intäkter och fastighetskostnader. Räntekostnaderna är beräknade med 4,02 procent ränta och en belåningsgrad om 65 procent.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA INKLUSIVE FÖRVÄR V OCH NYPRODUKTION

För att belysa intjäningsförmågan för alla pågående projekt och förvärv visas den tredje kolumnen "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.

## OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan innefattar således inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 15 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 ej avtalade fastighetsförvärv och/eller försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

| Intjäningsförmåga, MSEK        | Aktuell intjäningsförmåga | Intjäning inkl. förvärv och nyproduktion inom 12 månader | Intjäning, inkl. förvärv och nyproduktion |
|--------------------------------|---------------------------|--|---|
| Hyresintäkter brutto           | 389                       | 470  | 513                                       |
| Vakans                         | -40                       | -41  | -41                                       |
| Fastighetskostnader            | -125                      | -136   | -140                                      |
| <b>Driftsöverskott</b>         | <b>223</b>                | <b>293</b>   | <b>332</b>                                |
| Central administration         | -30                       | -30  | -30                                       |
| Räntekostnader                 | -173                      | -218   | -244                                      |
| <b>Förvaltningsresultat</b>    | <b>20</b>                 | <b>45</b>  | <b>58</b>                                 |
| Antal aktier                   | 220 775 803               | 220 775 803  | 220 775 803                               |
| Förvaltningsresultat per aktie | 0,10                      | 0,20   | 0,26                                      |

# 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 som bedöms 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-jun 2023    | jan-jun 2022   | apr-jun 2023    | apr-jun 2022  | jan-dec 2022   |
|---|-----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| Hyresintäkter   | 179 710         | 136 464        | 85 110          | 64 912        | 289 154        |
| Övriga intäkter   | 11 618          | 3 436          | 8 311           | 1 534         | 4 945          |
| <b>Summa intäkter</b>   | <b>191 328</b>  | <b>139 899</b> | <b>93 421</b>   | <b>66 446</b> | <b>294 100</b> |
| Fastighetskostnader   | -63 780         | -56 603        | -30 469         | -27 357       | -124 512       |
| <b>Driftsöverskott</b>  | <b>127 548</b>  | <b>83 296</b>  | <b>62 952</b>   | <b>39 088</b> | <b>169 588</b> |
| Central administration  | -15 560         | -17 338        | -7 828          | -8 585        | -31 485        |
| (varav jämförelsestörande)                                      | -781            | -1 656         | -               | -1 656        | -3 122         |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>                         | <b>111 988</b>  | <b>65 958</b>  | <b>55 124</b>   | <b>30 504</b> | <b>138 102</b> |
| Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter                  | -1 460          | -1 053         | -849            | -702          | -1 973         |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter                       | 15 007          | 45             | 14 944          | 6             | 215            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                      | -86 326         | -33 683        | -45 075         | -16 693       | -87 369        |
| Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster               | 116             | 2 051          | 118             | -             | 6 166          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                     | <b>39 326</b>   | <b>33 318</b>  | <b>24 263</b>   | <b>13 115</b> | <b>55 142</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                         | -326 056        | 133 830        | -156 701        | 28 601        | 71 111         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                      | <b>-286 730</b> | <b>167 148</b> | <b>-132 438</b> | <b>41 716</b> | <b>126 253</b> |
| Aktuell skatt   | -1 747          | -3 452         | -471            | -2 657        | -798           |
| Uppskjuten skatt  | 136 062         | -48 773        | 137 989         | -34 392       | -49 719        |
| <b>Periodens resultat</b>                                       | <b>-152 415</b> | <b>114 924</b> | <b>5 081</b>    | <b>4 667</b>  | <b>75 736</b>  |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                     |                 |                |                 |               |                |
| Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen; |                 |                |                 |               |                |
| Omräkning av utländska dotterbolag                              | 29 554          | 18 906         | 24 424          | 14 569        | 44 366         |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                  | <b>-122 860</b> | <b>133 830</b> | <b>29 505</b>   | <b>19 235</b> | <b>120 102</b> |
| <b>Periodens resultat hänförligt till;</b>                      |                 |                |                 |               |                |
| Moderföretagets aktieägare                                      | -152 415        | 114 924        | 5 081           | 4 667         | 75 736         |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till;</b>                     |                 |                |                 |               |                |
| Moderföretagets ägare   | -122 860        | 133 830        | 29 505          | 19 235        | 120 102        |
| Resultat per aktie före utspädning                              | -0,69           | 0,52           | 0,02            | 0,02          | 0,37           |
| Resultat per aktie efter utspädning <sup>1)</sup>               | -0,69           | 0,52           | 0,02            | 0,02          | 0,37           |

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

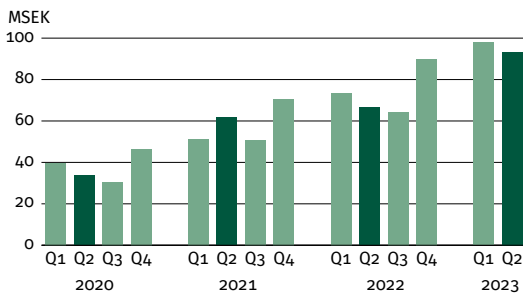


# Kommentarer till rapport över totalresultat

## INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 191 328 KSEK (139 899). Hyresintäkterna uppgick till 179 710 KSEK (136 464) vilket motsvarar en ökning med 32 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Övriga intäkter ökade till 11 618 KSEK (3 436) och bestod huvudsakligen av elstöd 3 565 KSEK, konsultintäkter 1 618 KSEK, och extrafaktureringar för framförallt onormalt slitage. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 10 procent. Detta trots att endast 63 procent av hyrorna hade uppräknats med 2023 års förhandlade hyresnivå vid utgången av perioden. Hyresförhandlingen pågår för resterande del. Intäktsökningen berodde dels på hyresökningen, dels på en högre uthyrningsgrad under perioden jämfört med föregående period.

## INTÄKTER



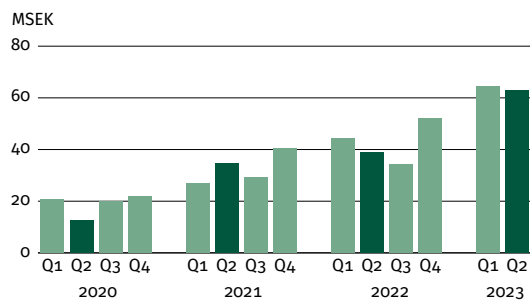
## FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -63 780 KSEK (-56 603), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna 6 procent lägre än motsvarande period föregående år.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 127 548 KSEK (83 296), vilket motsvarar en ökning med 53 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 67 procent (60) vilket är en förbättring med 7 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 91,2 procent (91,8), vilken är något lägre än motsvarande period föregående år. Försämringen förklaras till viss del av att större andel lägenheter har tolv månadershyror och då har högre vakans under sommarmånaderna än lägenheter med tiomånadershyror. För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 23 procent.

## DRIFTSÖVERSKOTT



## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -15 560 KSEK (-17 338). Central administration avser främst kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -781 KSEK (1 656) vilka avser skattetillägg hänförligt till 2021 som kostnadsförts och betalats under kvartal ett 2023.

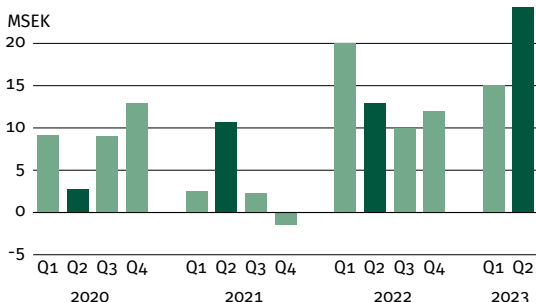
## FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -72 663 KSEK (-32 640) och bestod främst av -83 957 KSEK (-31 092) i räntekostnader, -2 369 KSEK (-2 686) i övriga finansiella kostnader samt 14 500 KSEK (-) i övriga finansiella intäkter vilka avser en realiserad vinst vid återköp av obligation till 60 procent av nominellt värde. Ökningen av räntekostnaden beror på en större låneportfölj till följd av förvärv och färdigställande av projekt samt en högre genomsnittsränta än motsvarande period föregående år.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 39 326 KSEK (33 318) vilket motsvarar en ökning med 18 procent. Ökningen beror huvudsakligen på högre driftöverskott och realisationsvinst vid återköp av del av obligationslån.

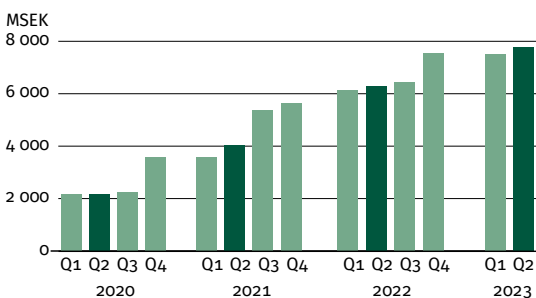
### FÖRVALTNINGSRESULTAT



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till -326 056 KSEK (133 830). Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -332 348 KSEK (33 510) och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 6 293 KSEK (109 608). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 13.

### VERKLIGT VÄRDE



## SKATT

Periodens skatt uppgick till 134 315 KSEK (-52 225), varav aktuell skatt uppgick till -1 747 KSEK (-3 452) och uppskjuten skatt till 136 062 KSEK (-48 773). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land. Att uppskjuten skatt är positiv beror huvudsakligen på att ej nyttjade underskott som tidigare inte beaktats i redovisningen nu reducerat den uppskjutna skatteskulden med 117 738 KSEK (-) efter att bedömning har gjorts om att underskottet kommer nyttjas under en kommande femårsperiod.

## PERIODENS RESULTAT

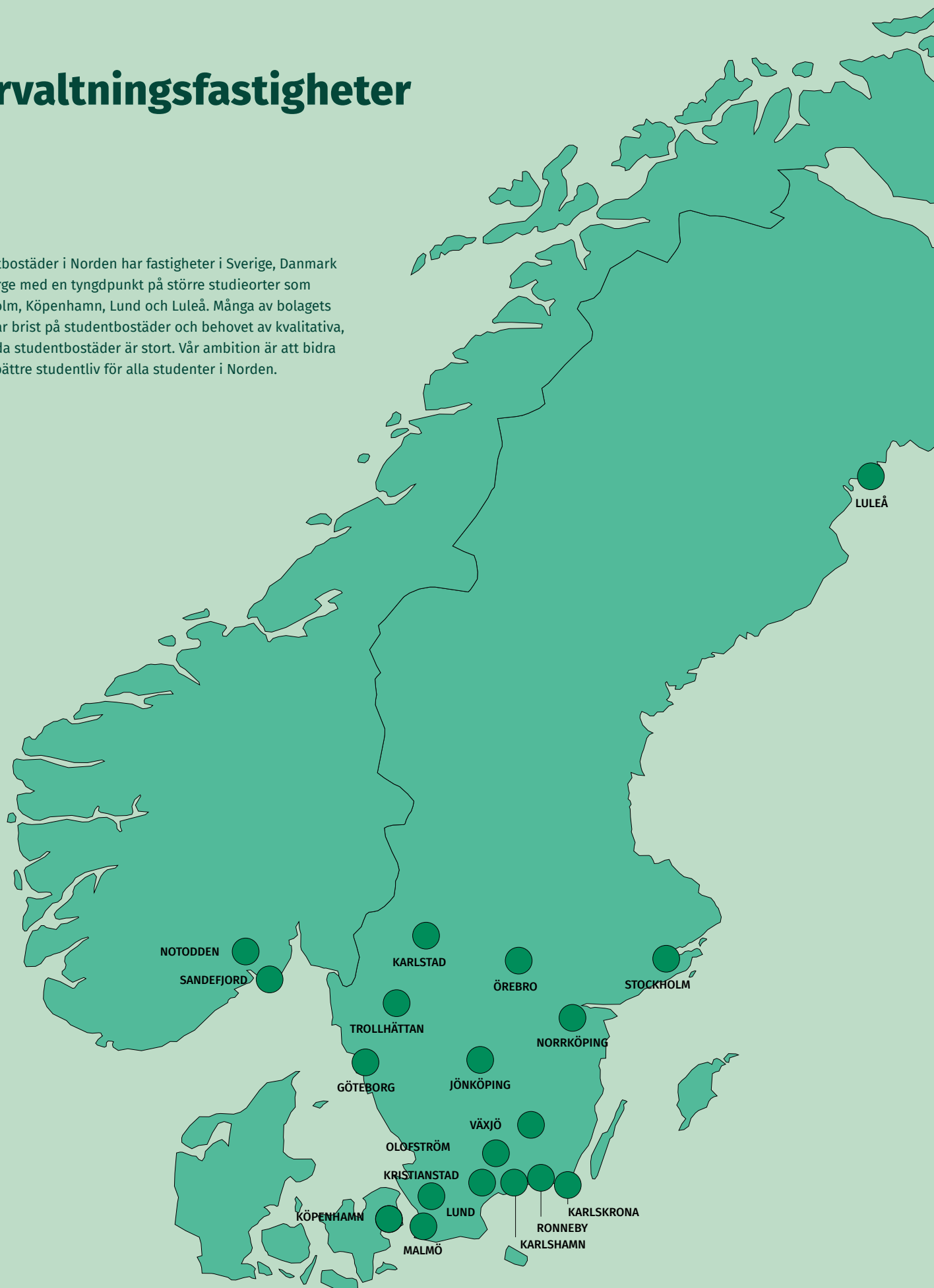
Periodens resultat uppgick till -152 415 KSEK (114 924). Minskningen beror på negativ värdeförändring i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år. Periodens totalresultat uppgick till -122 860 KSEK (133 830).

# Koncernens rapport över finansiell ställning

| KSEK   | 2023-06-30       | 2022-06-30       | 2022-12-31       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                        | 7 761 345        | 6 280 657        | 7 530 549        |
| Inventarier                                    | 5 240            | 6 880            | 5 971            |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 15 752           | 12 973           | 15 752           |
| Uppskjuten skattefordran                       | -                | 614              | -                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>7 782 337</b> | <b>6 301 124</b> | <b>7 552 272</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |                  |                  |                  |
| Kundfordringar                                 | 3 172            | 2 775            | 2 649            |
| Skattefordringar                               | -                | -                | 5 019            |
| Övriga fordringar                              | 35 590           | 132 876          | 64 809           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 6 842            | 33 200           | 27 083           |
| Likvida medel                                  | 22 199           | 107 230          | 166 409          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>67 803</b>    | <b>276 081</b>   | <b>265 970</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>7 850 140</b> | <b>6 577 205</b> | <b>7 818 242</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                  |                  |                  |
| Aktiekapital                                   | 1 103 886        | 979 035          | 1 103 886        |
| Övrigt tillskjutet kapital                     | 608 930          | 607 754          | 608 930          |
| Reserver                                       | 74 200           | 19 185           | 44 645           |
| Balanserat resultat, inklusive årets resultat  | 203 839          | 392 985          | 356 253          |
| <b>Summa eget kapital</b>                      | <b>1 990 855</b> | <b>1 998 958</b> | <b>2 113 715</b> |
| <b>Avsättningar</b>                            | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>1 871</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |                  |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                         | 59 856           | 192 277          | 194 790          |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut       | 4 422 518        | 2 741 512        | 3 996 837        |
| Obligationslån                                 | -                | 600 000          | 600 000          |
| Övriga långfristiga skulder                    | 199 038          | 199 623          | 199 285          |
| Långfristiga leasingskulder                    | 14 525           | 11 746           | 14 525           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>4 695 937</b> | <b>3 745 158</b> | <b>5 005 438</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |                  |                  |                  |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut       | 962 178          | 593 119          | 323 803          |
| Kortfristiga leasingskulder                    | 1 227            | 1 227            | 1 227            |
| Leverantörsskulder                             | 70 722           | 22 940           | 41 958           |
| Skatteskuld                                    | 2 518            | 2 779            | 9 543            |
| Övriga kortfristiga skulder                    | 58 659           | 138 580          | 159 165          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 68 043           | 74 444           | 161 522          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>1 163 348</b> | <b>833 090</b>   | <b>697 219</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>7 850 140</b> | <b>6 577 205</b> | <b>7 818 242</b> |

# Förvaltningsfastigheter

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



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 161 977 kvadratmeter (158 754). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 761 MSEK (7 531), varav 1 055 MSEK (941) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 39 236 SEK per kvadratmeter (41 508). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 355 MSEK (6 590), vilket motsvarar 82 procent av det totala fastighetsvärdet.

Värdeförändringen för det befintliga fastighetsbeståndet uppgick till -5,04 procent eller -332 MSEK och beror främst på ökade direktavkastningskrav.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 5 563 studentbostäder varav 732 studentbostäder var vakanta. Justerat för 255 studentbostäder vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 8,57 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

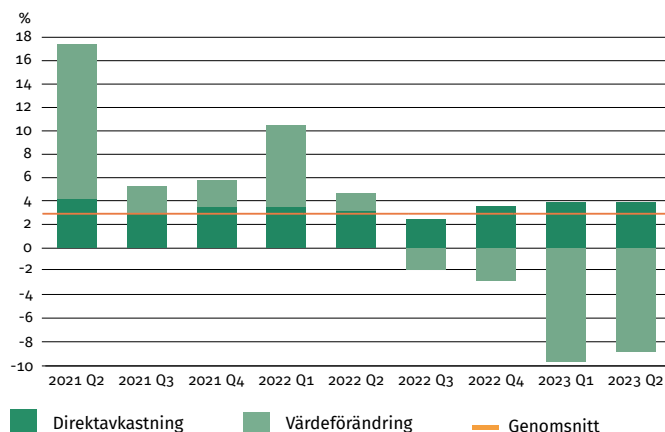
Värdeförändringen uppgick till -326 MSEK, vilket motsvarar en värdeförändring om -4,33 procent varav 6 MSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekten i Norrköping och Stockholm.

Direktavkastningen uppgick till 3,89 procent för förvaltningsportföljen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 4,51 procent (4,26). Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 juni 2023 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum och CBRE.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

| KSEK                                | Förvaltningsportföljen | Pågående nyproduktion | Totalt           |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Ingående värde 2023-01-01</b>    | <b>6 589 549</b>       | <b>941 000</b>        | <b>7 530 549</b> |
| Investering                         | 10 624                 | 458 707               | 469 331          |
| Investeringsstöd                    | -85                    | -                     | -85              |
| Förvärv                             | 869                    | -                     | 869              |
| Avyttring                           | -                      | -                     | -                |
| Värdeförändring                     | -332 349               | 6 293                 | -326 055         |
| Valutaförändring                    | 86 737                 | -                     | 86 737           |
| <b>Utgående värde 2023-06-30</b>    | <b>6 355 345</b>       | <b>1 406 000</b>      | <b>7 761 345</b> |
| <i>Värdeförändring</i>              | <i>-5,0%</i>           | <i>0,7%</i>           | <i>-4,3%</i>     |
| Intäkter                            | 189 810                | -                     | 189 810          |
| Fastighetskostnader                 | -63 782                | -                     | -63 782          |
| Driftsöverskott                     | 126 028                | -                     | 126 028          |
| Överskottsgrad                      | 66,4%                  | -                     | 66,4%            |
| Direktavkastning                    | 3,89%                  | -                     | 3,30%            |
| Totalavkastning                     | -206 320               | 6 293                 | -200 027         |
| Totalavkastning procent             | -6,38%                 | 1,07%                 | -5,23%           |
| Uthyrningsbar area                  | 161 977                | -                     | 161 977          |
| Värde i kr/kvm                      | 39 236                 | -                     | -                |
| Antal studentbostäder i förvaltning | 5 563                  | -                     | 5 563            |

## TOTALAVKASTNING



## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

| KSEK                             | Norr             | Mitt             | Syd              | Förvaltningsportföljen |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Ingående värde 2023-01-01</b> | <b>1 335 200</b> | <b>1 466 349</b> | <b>3 788 000</b> | <b>6 589 549</b>       |
| Investering                      | 361              | 3 468            | 6 795            | 10 624                 |
| Investeringsstöd                 | -                | -                | -85              | -85                    |
| Förvärv                          | -                | -                | 869              | 869                    |
| Avyttring                        | -                | -                | -                | -                      |
| Värdeförändring                  | -48 261          | -68 078          | -216 010         | -332 349               |
| Valutaförändring                 | -                | -5 802           | 92 539           | 86 737                 |
| <b>Utgående värde 2023-06-30</b> | <b>1 287 300</b> | <b>1 395 937</b> | <b>3 672 108</b> | <b>6 355 345</b>       |
| <i>Värdeförändring</i>           | <i>-3,61%</i>    | <i>-4,64%</i>    | <i>-5,70%</i>    | <i>-5,0%</i>           |
| Intäkter                         | 37 993           | 42 479           | 109 338          | 189 810                |
| Fastighetskostnader              | -15 841          | -11 393          | -36 548          | -63 782                |
| Driftsöverskott                  | 22 152           | 31 086           | 72 790           | 126 028                |
| Direktavkastning                 | 3,38%            | 4,34%            | 3,90%            | 3,89%                  |
| Totalavkastning                  | -26 109          | -36 992          | -143 220         | -206 321               |
| Totalavkastning procent          | -3,98%           | -5,17%           | -7,68%           | -6,38%                 |
| Uthyrningsbar area               | 41 783           | 32 004           | 88 190           | 161 977                |
| Värde i kr/kvm                   | 30 809           | 43 618           | 41 639           | 39 236                 |
| Antal lägenheter                 | 1 477            | 1 143            | 2 943            | 5 563                  |

## STABILT KASSAFLÖDE

Att äga studentbostäder reducerar risken för långvariga vakanser och hyresbortfall även vid lågkonjunktur, vilket ger ett stabilt och säkert kassaflöde över överskådlig framtid. Vid utgången av juni 2023 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 med långa kontrakt.

## TRANSAKTIONER

Under det första halvåret 2023 har inga transaktioner genomförts.

## 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 klassificeras som pågående projekt tills alla etapper är färdigställda, entreprenaden är godkänd och slutbesked har erhållits. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper eller hela projektet klart med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under perioden har 459 MSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av perioden är värderade till 1 406 MSEK. Samtliga pågående projekt har tecknade totalentreprenadsavtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden är förutsägbar och de prishöjningar som skett under senaste året på byggnadsmaterial inte påverkar avkastningen i projekten.

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

Under perioden har en överenskommelsen tecknats gällande Ferdinand 14. Överenskommelsen innebär att bruksvärdeshyran

## ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

| Land          | Stad         | Under förvaltning | Projektportfölj (netto) | Förvävsportfölj | Totalt       | Procentuell andel |
|---------------|--------------|-------------------|-------------------------|-----------------|--------------|-------------------|
| Sverige       | Göteborg     | 365               | -                       | -               | 365          | 4%                |
| Sverige       | Jönköping    | 419               | -                       | -               | 419          | 5%                |
| Sverige       | Karlskrona   | 234               | 148                     | -               | 382          | 5%                |
| Sverige       | Karlstad     | 431               | 147                     | -               | 578          | 7%                |
| Sverige       | Kristianstad | 186               | 318                     | -               | 504          | 6%                |
| Sverige       | Luleå        | 1 477             | -                       | -               | 1 477        | 18%               |
| Sverige       | Lund         | 86                | 86                      | -               | 172          | 2%                |
| Sverige       | Malmö        | 548               | -                       | -               | 548          | 7%                |
| Sverige       | Norrköping   | -                 | 198                     | -               | 198          | 2%                |
| Sverige       | Olofström    | 7                 | -                       | -               | 7            | 0%                |
| Sverige       | Ronneby      | 340               | -                       | -               | 340          | 4%                |
| Sverige       | Stockholm    | 473               | 1 043                   | -               | 1 516        | 18%               |
| Sverige       | Trollhättan  | 108               | 333                     | -               | 441          | 5%                |
| Sverige       | Växjö        | 72                | 208                     | -               | 280          | 3%                |
| Sverige       | Örebro       | 92                | -                       | -               | 92           | 1%                |
| Norge         | Notodden     | 48                | -                       | -               | 48           | 1%                |
| Norge         | Sandefjord   | 99                | -                       | -               | 99           | 1%                |
| Danmark       | Köpenhamn    | 578               | -                       | 173             | 751          | 9%                |
| <b>Totalt</b> |              | <b>5 563</b>      | <b>2 481</b>            | <b>173</b>      | <b>8 217</b> | <b>100%</b>       |

fastställts till en normhyra om 2 300 SEK per kvadratmeter exklusive el och varmvatten. Hyresnivån gäller då investeringsstöd inte kommer att erhållas. För gällande hyresnivå beräknas projektets hyresvärde till 87 MSEK årligen, vilket motsvarar en snitthyra på 4 264 SEK per kvadratmeter.

## FÖRVÄVSPORTFÖLJ

| Land    | Kommun    | Fastighet/Projekt | Förvävsperiod | Status       | Antal lägenheter | Fastighetsvärde (MSEK) | Tillträde |
|---------|-----------|-------------------|---------------|--------------|------------------|------------------------|-----------|
| Danmark | Köpenhamn | Englandsvej 51    | 2022 Q2       | Nyproduktion | 173              | 544                    | 2023 Q4   |
|         |           |                   |               |              | <b>173</b>       | <b>544</b>             |           |

## PROJEKTPORTFÖLJ

## Påbörjade projekt

| Ort             | Fastighet       | Status           | Antal nyproducerade lägenheter (brutto) | Area (Kvm) (BOA + LOA) | Totala investeringskostnader, inkl. mark | Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK) | Ansökt investeringsstöd (MSEK) | Investeringsstöd | Hyresvärde <sup>1</sup> (MSEK) | Hyresvärde/kvm (BOA) | Verkligt värde på pågående projekt | Färdigställande |
|-----------------|-----------------|------------------|---|------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------|
| Stockholm       | Ferdinand 14    | Påbörjat projekt | 1 043                                   | 20 419                 | 1 445                                    | 1 149                                 | -                              | -                | 87                             | 4 264                | 1 216                              | 2023 - 2024     |
| Norrköping      | Ankarstocken 27 | Påbörjat projekt | 198                                     | 4 750                  | 260                                      | 238                                   | 43                             | Beviljat         | 11                             | 2 316                | 190                                | 2023            |
| <b>Delsumma</b> |                 |                  | <b>1 241</b>                            | <b>25 169</b>          | <b>1 705</b>                             | <b>1 387</b>                          | <b>43</b>                      |                  | <b>98</b>                      | <b>3 894</b>         | <b>1 406</b>                       |                 |

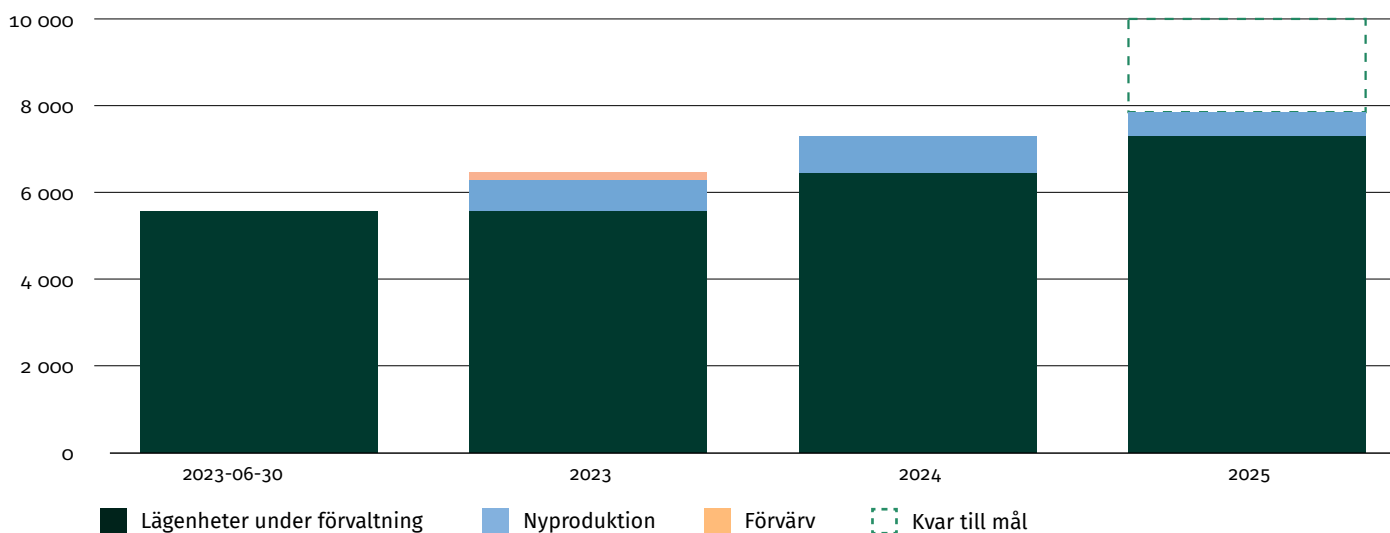
## Ej påbörjade projekt

|                 |                       |                  |              |               |              |          |           |          |            |              |          |           |
|-----------------|-----------------------|------------------|--------------|---------------|--------------|----------|-----------|----------|------------|--------------|----------|-----------|
| Karlstad        | Munspelet 1           | Beviljat bygglov | 211          | 5 688         | 268          | -        | 58        | Beviljat | 12         | 2 162        | -        | 2024      |
| Trollhättan     | Kuratorn 2            | Beviljat bygglov | 441          | 11 236        | 522          | -        | -         | -        | 31         | 2 759        | -        | 2024-2025 |
| Karlskrona      | Grenadjären 57        | Detaljplanskede  | 265          | 7 514         | 377          | -        | -         | -        | 21         | 2 843        | -        | 2025      |
| Lund            | Stråken 1             | Bygglovsskede    | 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 |
| <b>Deslumma</b> |                       |                  | <b>1 873</b> | <b>47 890</b> | <b>2 325</b> | <b>-</b> | <b>58</b> | <b>-</b> | <b>132</b> | <b>2 755</b> | <b>-</b> |           |

**Totalt projektportfölj** 3 114 73 059 4 030 1 387 101 - 230 3 148 1 406

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



### Stockholm

I Stockholm, Campus Star, tillkommer totalt 1 043 nya studentbostäder. Totalt omfattar projektet 20419 BOA och 600 kvm gemensamhetsutrymmen. Studentbostäderna består av allt från yteffektiva 1 ROK på 16 kvm till rymliga 2 ROK på 35–50 kvm. Projektet byggstartades 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 och studierum. Det planeras även för gym och multi-court. Byggnaderna utnyttjar hållbar teknik som solceller, värmepumpar och smart styrning för att uppnå låg energiförbrukning.

### Norrköping

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





# Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 123 MSEK på grund av periodens totalresultat om -123 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 991 MSEK, vilket ger en soliditet om 25,4 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 5 583 MSEK, vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 16 MSEK. Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 599 MSEK, varav 3 844 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 564 MSEK avsåg av hållbara obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarrevers samt 994 MSEK i byggnadskreditiv. Belåningsgraden uppgick till 71,6 procent. Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent. Under perioden har del av obligationslånet återköpts motsvarande ett nominellt värde om 36 MSEK. Bolaget betalade 60 procent av det nominella värdet vilket gav en vinst om 14,5 MSEK vilken redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter. Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers i SEK. För obligationslånet om 564 MSEK samt 1 173 MSEK lån genom realkreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 90-95 procent av det nominella värdet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,30 för perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,52 rullande 12 månader. Genomsnittlig ränta uppgick till 4,77 procent vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 4,02 procent. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 3,72 procent. Vid utgången av perioden hade 3 667 MSEK av räntebärande skulder

en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 19 månader.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 36 månader. Av totala lånestocken förfaller 973 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 282 MSEK byggnadskreditiv, 86 MSEK befintliga fastighetslån, 564 MSEK obligationslån och 42 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader har 164 MSEK beviljad slutfinansiering vid färdigställande av projektet. De pågående nyproduktionsprojekten i Stockholm och Norrköping har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen samt slutplacering vid färdigställande.

Styrelsens bedömning är att bolaget behöver förstärka sin kapitalstruktur för att bolaget skall kunna fortsätta med sin verksamhet och fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Refinansieringsbehovet kommande 12 månader avser 86 MSEK i nuvarande fastighetslån, 118 MSEK som idag är finansierat genom byggnadskreditiv samt 564 MSEK obligationslån. Bolaget arbetar med att finna finansiering för att kunna slutföra pågående nyproduktion och hantera kommande förfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dessa åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Samtliga lån har en eller flera kovenanter gällande räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet hänförliga till fastighet, dotterbolag, holdingbolag eller moderkoncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga kovenanter har brutits under perioden. Prövning av kovenanterna sker kvartals-, halvårs- eller årsvis.

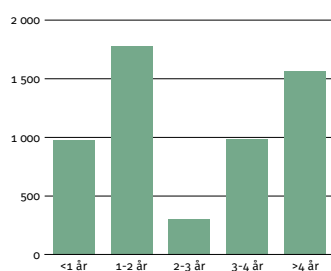
## RÄNTEBINDNING, MSEK

| Förfalloår    | Belopp       | Andel       |
|---------------|--------------|-------------|
| <1 år         | 3 667        | 65%         |
| 1-2 år        | 502          | 9%          |
| 2-3 år        | 286          | 5%          |
| 3-4 år        | 234          | 4%          |
| >4            | 910          | 16%         |
| <b>Totalt</b> | <b>5 599</b> | <b>100%</b> |

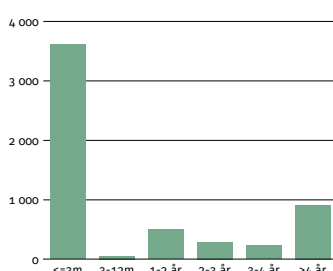
## KAPITALBINDNING, MSEK

| Förfalloår    | Belopp       | Andel       |
|---------------|--------------|-------------|
| <1 år         | 973          | 17%         |
| 1-2 år        | 1 774        | 32%         |
| 2-3 år        | 306          | 5%          |
| 3-4 år        | 983          | 18%         |
| >4            | 1 563        | 28%         |
| <b>Totalt</b> | <b>5 599</b> | <b>100%</b> |

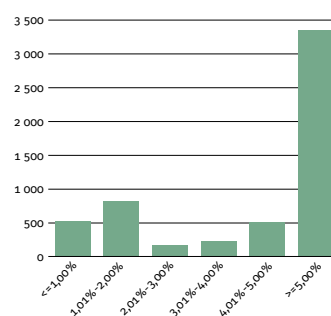
## FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



## RÄNTEBINDNING, MSEK



## RÄNTENIVÅER, MSEK



# Aktien

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

## Aktieinformation per 2023-06-30

|   |             |
|---|-------------|
| Börskurs stängning, SEK per aktie           | 1,39        |
| Substansvärde, SEK per aktie                | 9,29        |
| Börsvärde, KSEK                             | 307 761     |
| Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag | 339 715     |
| Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK      | 918 798     |
| Genomsnitt antal utestående aktier          | 220 775 803 |
| Antal aktier vid utgången av perioden       | 220 775 803 |

## AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,39 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 308 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 339 715 aktier eller 0,9 MSEK.

## AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 1 104 MSEK, fördelat på 220 775 803 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,00 SEK 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 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 | 33 071 133              | 14,98%                     |
| Svea Bank AB                        | 14 500 000              | 6,57%                      |
| Träbyn Invest AB                    | 7 000 000               | 3,17%                      |
| Avanza Pension                      | 4 019 264               | 1,82%                      |
| Lars Runby                          | 3 761 050               | 1,70%                      |
| Familjen Kamprads stiftelse         | 2 000 000               | 0,91%                      |
| Henric Wiman                        | 1 859 069               | 0,84%                      |
| GADD & Cie S.A.                     | 1 735 400               | 0,79%                      |
| <b>Summa 10 största ägare</b>       | <b>170 104 940</b>      | <b>77,05%</b>              |
| Övriga aktieägare                   | 50 670 863              | 22,95%                     |
| <b>Summa</b>                        | <b>220 775 803</b>      | <b>100,00%</b>             |

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

| KSEK<br>Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Aktiekapital     | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver      | Balanserad vinst inkl. årets resultat | Summa            |
|--|------------------|----------------------------|---------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>          | <b>954 034</b>   | <b>582 957</b>             | <b>279</b>    | <b>278 060</b>                        | <b>1 815 331</b> |
| Nyemission                                       | 25 000           | 24 797                     | -             | -                                     | 49 797           |
| Periodens resultat jan-jun                       | -                | -                          | -             | 114 924                               | 114 924          |
| Övrigt totalresultat jan-jun                     | -                | -                          | 18 906        | -                                     | 18 906           |
| <b>Periodens totalresultat jan-jun</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>                   | <b>18 906</b> | <b>114 924</b>                        | <b>133 830</b>   |
| <b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>          | <b>979 035</b>   | <b>607 754</b>             | <b>19 185</b> | <b>392 984</b>                        | <b>1 998 958</b> |
| Periodens resultat jul-dec                       | -                | -                          | -             | -39 188                               | -39 188          |
| Övrigt totalresultat jul-dec                     | -                | -                          | 25 459        | -                                     | 25 459           |
| <b>Periodens totalresultat jul-dec</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>                   | <b>25 459</b> | <b>-39 188</b>                        | <b>-13 729</b>   |
| lanspråktagande av obeskattade reserver          | -                | -2 456                     | -             | 2 456                                 | -                |
| Nyemission                                       | 124 851          | 452                        | -             | -                                     | 125 303          |
| Emissionskostnader                               | -                | 3 180                      | -             | -                                     | 3 180            |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>          | <b>1 103 886</b> | <b>608 930</b>             | <b>44 645</b> | <b>356 253</b>                        | <b>2 113 715</b> |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>          | <b>1 103 886</b> | <b>608 930</b>             | <b>44 645</b> | <b>356 253</b>                        | <b>2 113 715</b> |
| Periodens resultat jan-jun                       | -                | -                          | -             | -152 415                              | -152 415         |
| Övrigt totalresultat jan-jun                     | -                | -                          | 29 554        | -                                     | 29 554           |
| <b>Periodens totalresultat jan-jun</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>                   | <b>29 554</b> | <b>-152 415</b>                       | <b>-122 861</b>  |
| <b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>          | <b>1 103 886</b> | <b>608 930</b>             | <b>74 200</b> | <b>203 839</b>                        | <b>1 990 855</b> |

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

| KSEK  | jan-jun 2023    | jan-jun 2022    | apr-jun 2023    | apr-jun 2022    | jan-dec 2022      |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |                 |                 |                   |
| Förvaltningsresultat  | 39 326          | 33 318          | 24 263          | 13 115          | 55 142            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;                              | -15 539         | -963            | -14 151         | 1 637           | -10 617           |
| Betald skatt  | -3 802          | 5 690           | -1 127          | 5 922           | 11 143            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>19 985</b>   | <b>38 045</b>   | <b>8 985</b>    | <b>20 674</b>   | <b>55 668</b>     |
| Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar                                     | 14 617          | -4 983          | 7 939           | -487            | -609              |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder  | -75 662         | 4 744           | 8 678           | -21 533         | 82 196            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-41 060</b>  | <b>37 806</b>   | <b>25 602</b>   | <b>-1 346</b>   | <b>137 255</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |                 |                 |                   |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier                           | -470 367        | -494 459        | -349 065        | -200 620        | -1 010 549        |
| Förvärv av dotterföretag (med avdrag för likvida medel)                           | -               | -82 305         | -               | -13 338         | -266 057          |
| Kontant erhållet investeringsstöd   | 85              | -               | -               | -               | 124 381           |
| Förändring av transaktionsrelaterade fordringar och skulder                       | -62 710         | 20 701          | -12 526         | -               | 59 304            |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 | -               | -41             | -               | 173             | -225              |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                     | -               | 3 900           | -               | -               | 3 900             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-532 992</b> | <b>-552 204</b> | <b>-361 591</b> | <b>-213 785</b> | <b>-1 089 246</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |                 |                 |                   |
| Nyemission  | -               | 49 797          | -               | 49 797          | 178 281           |
| Upptagna lån  | 512 479         | 408 525         | 343 697         | 212 073         | 1 989 889         |
| Amortering av låneskulder   | -83 232         | -44 145         | -49 652         | -32 532         | -1 262 188        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>429 247</b>  | <b>414 177</b>  | <b>294 045</b>  | <b>229 338</b>  | <b>905 982</b>    |
| <b>Periodens kassaflöde</b>   | <b>-144 805</b> | <b>-100 221</b> | <b>-41 944</b>  | <b>14 207</b>   | <b>-46 009</b>    |
| Likvida medel vid periodens början  | 166 409         | 204 877         | 63 705          | 92 636          | 204 877           |
| Kursdifferens i likvida medel   | 594             | 2 574           | 438             | 387             | 7 541             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>   | <b>22 199</b>   | <b>107 230</b>  | <b>22 199</b>   | <b>107 230</b>  | <b>166 409</b>    |

# Segmentrapportering

| Jan-jun 2023                                  |                  |                  |                  |                |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| KSEK  | Norr             | Mitt             | Syd              | Centralt       | Koncernen        |
| Intäkter                                      | 37 993           | 42 479           | 109 338          | 1 518          | 191 328          |
| Fastighetskostnader                           | -15 841          | -11 393          | -36 547          | -              | -63 780          |
| <b>Driftsöverskott</b>                        | <b>22 153</b>    | <b>31 086</b>    | <b>72 791</b>    | <b>1 518</b>   | <b>127 548</b>   |
| Central administration                        | -                | -                | -                | -15 559        | -15 569          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>22 153</b>    | <b>31 086</b>    | <b>72 791</b>    | <b>-14 041</b> | <b>111 988</b>   |
| <b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 287 300</b> | <b>2 801 937</b> | <b>3 672 108</b> | <b>-</b>       | <b>7 761 345</b> |

| Jan-jun 2022                                  |                  |                  |                  |                |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| KSEK  | Norr             | Mitt             | Syd              | Centralt       | Koncernen        |
| Intäkter                                      | 36 591           | 33 096           | 69 826           | 386            | 139 899          |
| Fastighetskostnader                           | -15 380          | -13 888          | -27 336          | -              | -56 603          |
| <b>Driftsöverskott</b>                        | <b>21 211</b>    | <b>19 208</b>    | <b>42 490</b>    | <b>386</b>     | <b>83 296</b>    |
| Central administration                        | -                | -                | -                | -19 506        | -19 506          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>       | <b>21 211</b>    | <b>19 207</b>    | <b>42 490</b>    | <b>-18 034</b> | <b>63 790</b>    |
| <b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 322 000</b> | <b>2 072 991</b> | <b>2 885 666</b> | <b>-</b>       | <b>6 280 657</b> |



# Hållbarhet

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för perioden jan-jun 2023.

---

**SBS har initierat en ny roll: Studentambassadör, som ska bidra till ökad social hållbarhet i studentbostäderna**

---

**Energianvändningen per kvadratmeter för kvartal två minskade med 6 procent jämfört med samma kvartal 2022**



## INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

Under 2023 fortsätter arbetet för att nå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhällsengagemang i affären skapas mervärde i alla led.

## HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Studentbostäder i Norden verkar för ökad trivsel för studenterna i bostäderna. Under kvartal två 2023 initierade SBS Studentambassadörer, vilka handplockas bland de studenter som bor i SBS bostäder. De arbetar med att anordna konserter, träningar och andra aktiviteter för de boende vilket ökar sammanhållningen i området. Nyinflyttade studenter får genom studentambassadören en första kontakt att vända sig till med frågor och funderingar.

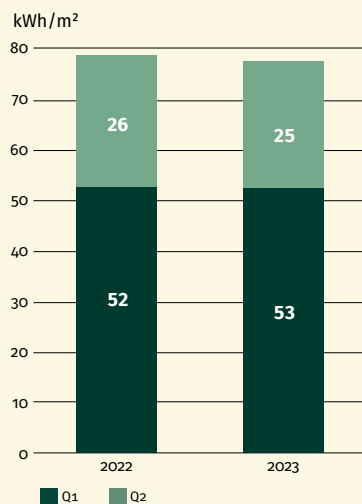
Hållbara kontrakt är en bilaga till samtliga nya hyreskontrakt. Hållbara kontrakt innebär att studenterna får ta del av sin energiförbrukning en gång per år och blir medvetna om hur de kan minska sin förbrukning och således sin miljöpåverkan. Denna information har nu tilldelats de studenter som har hållbara kontrakt.

Initiativet Vakta ska bidra till ökad känsla av trygghet. Det är ett larm i mobilen som har mer än 6 000 anslutna väktare, redo att rycka ut. Alla larm går till en auktoriserad larmcentral med tusentals anslutna väktare så att du garanteras hjälp varje gång du behöver. SBS:s hyresgäster kan ta del av Vakta som en boendetjänst i boendeappen. Där har vi ett erbjudande där våra hyresgäster får ta del av tjänsten för ett rabatterat pris.

Under maj månad var två byggnader i Träbyn i Jönköping netto-producent av el genom sina solpaneler, vilket betyder att byggnaden producerade mer el än vad som användes av studenterna. Fastigheten har tidigare vunnit Studentbostadspriset och Stadsbyggnadspriset 2022 i klassen God arkitektur.

## ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

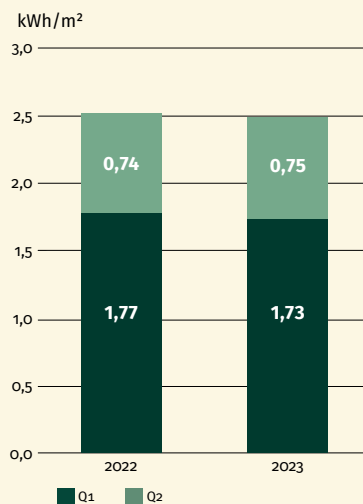
### TOTAL ENERGI ATEMP



Energianvändning för kvartal ett och två, 2023/2022

Atemp. är normalårskorrigerad och avser energianvändningen per m<sup>2</sup> för elektricitet och fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Hyresgästernas elförbrukning är inkluderat i beräkningen. Skillnad mellan redovisad energianvändning i denna rapport och i tidigare kvartalsrapporter beror på fördröjningar i vårt energirapporteringssystem. Del av data för juni månad är extrapolerad och baserat på förbrukningen i juni 2022, då data inte har hunnit rapporteras in i systemet vid publikationstillfället. 22 % av energianvändningen har uppskattats.

### UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



CO<sub>2</sub>e-utsläpp från energianvändning kvartal ett och två, 2023/2022.

Atemp. är normalårskorrigerad och avser CO<sub>2</sub>e-utsläpp enligt Market-based metoden per m<sup>2</sup> från energianvändningen från fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Emissionsfaktorer är hämtade från Energiföretagen och från energileverantörer i Danmark. Skillnad mellan redovisad CO<sub>2</sub>e-data i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter 2022 beror på fördröjningar i vårt energirapporteringssystem. All data för juni månad är extrapolerat och baserat på förbrukningen i juni 2022, då data inte har hunnit rapporteras in i systemet vid publikationstillfället. 13 % av utsläppen har uppskattats. Energiföretagen har släppt uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme, vilka även använts för beräkning av jämförelseåret 2022. Detta medför att utsläppen för 2022 är högre i denna och kommande kvartalsrapporter, jämfört med vad som är presenterat i hållbarhetsredovisningen 2022.

1: Räknet med ett genomsnittligt CO<sub>2</sub>e-utsläpp för fossila bilar; 14,0g/km

SBS målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimatteffektiva lösningar. Energianvändningen från elektricitet och fjärrvärme i våra fastigheter i Sverige och Danmark motsvarade ca 25 kWh/kvm under det perioden, vilket utgör en minskning med 6 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Fjärrvärmeanvändningen (kWh/kvm) minskade med 8 procent och användningen av elektricitet minskade med 2 procent, jämfört med samma period föregående år. SBS har ett avtal med Dalkraft om 100 procent förnyelsebar elektricitet för fastighetsbeståndet i Sverige samt ett treårigt avtal för fastighetsbeståndet i Danmark om 100 procent koldioxidfri elektricitet.

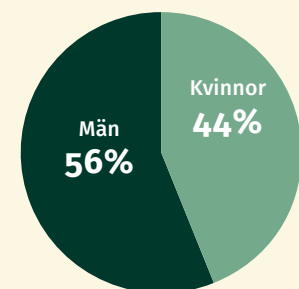
## OBLIGATIONSSTATUS

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. Baserat på detta ramverk har SBS emitterat en hållbar obligation om 600 MSEK i två trancher där 500 MSEK emitterades under kvartal två 2021 och 100 MSEK under kvartal fyra 2021. SBS har allokert 100 procent av den totala likviden till gröna, energieffektiva och prisvärda studentboenden.

| MSEK           | Obligationsemissioner | Totalt allokert volym | Icke allokert volym |
|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Q2 2021        | 500                   | 500                   | -                   |
| Q4 2021        | 100                   | 100                   | -                   |
| <b>Q2 2022</b> | <b>600</b>            | <b>600</b>            | -                   |

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2022 som finns tillgänglig på [www.sbsstudent.se](http://www.sbsstudent.se).

## MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN



SBS vill bygga inkluderade studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget upp på könsfördelningen hos våra hyresgäster. Vid utgången av kvartal två 2023 är könsfördelningen bland våra hyresgäster 56 procent män och 44 procent kvinnor.

# Nyckeltal per kvartal

|  | 2023    | 2023    | 2022    | 2022    | 2022    | 2022    | 2021    | 2021    | 2021    | 2021    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|  | Q2      | Q1      | Q4      | Q3      | Q2      | Q1      | Q4      | Q3      | Q2      | Q1      |
| <b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Hysesintäkter, MSEK  | 93      | 98      | 90      | 64      | 66      | 73      | 71      | 51      | 62      | 51      |
| Driftsöverskott, MSEK  | 63      | 65      | 52      | 34      | 39      | 44      | 40      | 29      | 35      | 27      |
| Förvaltningsresultat, MSEK   | 24      | 15      | 12      | 10      | 13      | 20      | -1      | 2       | 11      | 3       |
| Direktavkastning förvaltningsportföljen, %                                     | 3,9     | 3,9     | 3,5     | 2,5     | 3,2     | 3,5     | 3,4     | 2,9     | 4,1     | 3,5     |
| Värdeförändringar fastighet, MSEK  | -157    | -169    | -39     | -24     | 29      | 105     | 39      | 33      | 131     | 0       |
| Periodens resultat, MSEK   | 5       | -157    | -33     | -6      | 5       | 110     | 37      | -15     | 92      | 0       |
| Verkligt värde fastigheter, MSEK   | 7 761   | 7 497   | 7 531   | 6 425   | 6 281   | 6 113   | 5 636   | 5 375   | 4 043   | 3 575   |
| Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK                                       | 6 355   | 6 442   | 6 590   | 5 088   | 5 067   | 4 981   | 4 787   | 4 581   | 3 591   | 3 136   |
| Verkligt värde, SEK per kvadratmeter   | 39 236  | 39 961  | 41 508  | 36 558  | 36 403  | 35 910  | 36 486  | 35 103  | 27 514  | 25 924  |
| Antal studentbostäder under förvaltning  | 5 563   | 5 563   | 5 563   | 5 141   | 4 833   | 4 733   | 4 605   | 4 501   | 4 233   | 4 251   |
| Antal studentbostäder projektportfölj, netto                                   | 2 481   | 2 481   | 2 481   | 2 596   | 2 903   | 2 961   | 2 963   | 2 906   | 2 460   | 2 216   |
| Antal studentbostäder projektportfölj, brutto                                  | 3 114   | 3 114   | 3 114   | 3 725   | 3 725   | 3 731   | 3 731   | 3 735   | 3 127   | 2 883   |
| Antal studentbostäder förvärvsportfölj   | 173     | 173     | 173     | 463     | 463     | 511     | 430     | 389     | 936     | 1 300   |
| Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj               | 8 217   | 8 217   | 8 217   | 8 200   | 8 199   | 8 205   | 7 998   | 7 796   | 7 629   | 7 767   |
| Area förvaltningsportföljen, kvm   | 161 977 | 161 201 | 158 754 | 139 182 | 139 182 | 138 705 | 131 107 | 130 512 | 130 512 | 120 959 |
| Uthyrningsgrad, %  | 91      | 95      | 99      | 100     | 92      | 95      | 96      | 96      | 85      | 88      |
| Överskottsgrad, %  | 67      | 66      | 58      | 53      | 59      | 60      | 57      | 58      | 56      | 53      |
| <b>Finansiella uppgifter</b>   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Avkastning på eget kapital, %  | 1,0     | -30,9   | -6,2    | -1,3    | 1,0     | 23,6    | 8,3     | -3,4    | 22,5    | 0,1     |
| Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK | 9       | 11      | 13      | 5       | 21      | 17      | -12     | 3       | 6       | -5      |
| Belåningsgrad, %   | 71,6    | 69,3    | 65,8    | 62,9    | 64,1    | 62,9    | 62,8    | 61,9    | 53,5    | 52,7    |
| Genomsnittlig ränta, %   | 4,8     | 4,3     | 3,8     | 3,4     | 2,6     | 2,2     | 2,2     | 2,4     | 2,7     | 2,3     |
| Räntetäckningsgrad, ggr  | 1,22    | 1,38    | 1,37    | 1,53    | 1,88    | 2,19    | 2,15    | 1,10    | 1,78    | 1,85    |
| Soliditet, %   | 25,4    | 25,7    | 27,0    | 31,1    | 30,4    | 30,6    | 30,6    | 31,1    | 37,8    | 40,2    |
| <b>Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie</b>                                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Förvaltningsresultat   | 0,11    | 0,07    | 0,06    | 0,04    | 0,07    | 0,11    | -0,01   | 0,01    | 0,06    | 0,01    |
| Periodens resultat   | 0,02    | -0,71   | -0,15   | -0,03   | 0,02    | 0,58    | 0,19    | -0,08   | 0,52    | 0,00    |
| Eget kapital   | 9,02    | 8,88    | 9,57    | 9,62    | 10,21   | 10,11   | 9,51    | 9,29    | 9,39    | 8,92    |
| Långsiktigt substansvärde  | 9,29    | 9,78    | 10,46   | 10,46   | 11,19   | 10,94   | 10,27   | 10,03   | 9,90    | 9,16    |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde %   | -17,0   | -10,7   | 1,8     | 4,3     | 13,1    | 19,4    | 12,2    | -       | -       | -       |



# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| KSEK                                     | jan-jun 2023   | jan-jun 2022   | apr-jun 2023   | apr-jun 2022   | jan-dec 2022   |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rörelsens intäkter                       | 314            | -4             | 314            | -              | 1              |
| Rörelsens kostnader                      | -11 773        | -16 741        | -5 671         | -10 886        | -24 404        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-11 458</b> | <b>-16 745</b> | <b>-5 357</b>  | <b>-10 886</b> | <b>-24 403</b> |
| Resultat från andelar i koncernföretag   | -              | -              | -              | -              | -9 475         |
| Resultat från finansiella poster         | 46 358         | 21 180         | 41 549         | 13 653         | 49 460         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>34 900</b>  | <b>4 435</b>   | <b>36 193</b>  | <b>2 767</b>   | <b>15 581</b>  |
| Bokslutsdispositioner                    | -              | -              | -              | -              | -18 100        |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>34 900</b>  | <b>4 435</b>   | <b>36 193</b>  | <b>2 767</b>   | <b>-2 519</b>  |
| Skatt på periodens resultat              | 100 526        | -              | 100 526        | -              | -              |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>135 426</b> | <b>4 435</b>   | <b>136 719</b> | <b>2 767</b>   | <b>-2 519</b>  |

## Totalresultat för moderbolaget

| KSEK  | jan-jun 2023   | jan-jun 2022 | apr-jun 2023   | apr-jun 2022 | jan-dec 2022  |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | 135 426        | 4 435        | 136 719        | 2 767        | -2 519        |
| Övrigt totalresultat                        | -              | -            | -              | -            | -             |
| <b>Periodens totalresultat</b>              | <b>135 426</b> | <b>4 435</b> | <b>136 719</b> | <b>2 767</b> | <b>-2 519</b> |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| KSEK                                  | 2023-06-30       | 2022-06-30       | 2022-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                  |                  |                  |
| Materiella anläggningstillgångar      | 3                | 45               | 6                |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 2 918 589        | 2 138 706        | 2 728 430        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>2 918 592</b> | <b>2 138 751</b> | <b>2 728 436</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          | <b>137 968</b>   | <b>266 127</b>   | <b>260 564</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>3 056 560</b> | <b>2 404 878</b> | <b>2 989 000</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                  |                  |                  |
| Eget kapital                          |                  |                  |                  |
| Bundet eget kapital                   | 1 103 886        | 979 035          | 1 103 886        |
| Fritt eget kapital                    | 511 883          | 373 423          | 376 756          |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>1 615 768</b> | <b>1 352 458</b> | <b>1 480 642</b> |
| Långfristiga skulder                  | 825 743          | 938 150          | 1 051 729        |
| Kortfristiga skulder                  | 615 049          | 114 269          | 456 629          |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>1 440 792</b> | <b>1 052 419</b> | <b>1 508 358</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>3 056 560</b> | <b>2 404 878</b> | <b>2 989 000</b> |

# Händelser och övriga upplysningar

## MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncern-gemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 314 KSEK (-4).

## JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2022. 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 2022 som finns tillgänglig på [www.sbsstudent.se](http://www.sbsstudent.se).

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2022.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden tillhandahåller tjänster inom IT och optimering av fastighetssystem till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Studentbostäder har fakturerat totalt 1,6 MSEK för perioden januari till juni 2023. I övrigt hänvisas till not 30 på sidan 105 i årsredovisningen för 2022.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2022.

## 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. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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 delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Rapporten lämnades för offentliggörande den 13 juli 2023 klockan 07:15.

# Kalendarium och undertecknande

## KALENDARIUM

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Delårsrapport Q3 2023  | 2023-11-09 |
| Bokslutskommuniké 2023 | 2024-02-15 |
| Årsredovisning 2023    | Vecka 15   |
| Delårsrapport Q1 2024  | 2024-05-09 |
| Delårsrapport Q2 2024  | 2024-07-18 |
| Delårsrapport Q3 2024  | 2024-11-07 |

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 13 juli 2023  
Studentbostäder i Norden AB (publ)

**Rebecka Eidenert**  
VD

**Jan-Erik Höjvall**  
Styrelseordförande

**Karin Krook**  
Styrelseledamot

**Hans Ragnarsson**  
Styrelseledamot

**Christoffer Strömbäck**  
Styrelseledamot

**Yaron Zaltsman**  
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 säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## BELÅNINGSGRAD

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

## BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

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

## DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

## EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK

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

## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

## GENOMSNISSLIG RÄNTA

Vägd genomsnittlig ränta per balansdagen för totala räntebärande skulder för koncernen.

## GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Vägd genomsnittlig ränta per balansdagen för räntebärande skulder exklusive finansiering för pågående nyproduktion.

## KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

## 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

Det 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 balansslutningen vid periodens utgång.

## TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

## TOTALAVKASTNING

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

## UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet 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-jun 2023     | jan-jun 2022     | apr-jun 2023     | apr-jun 2022     | jan-dec 2022     |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsöverskott för period                         | 126 030          | 81 873           | 62 258           | 39 564           | 164 420          |
| <b>Verkligt värde exklusive projektfastigheter</b> |                  |                  |                  |                  |                  |
| Värde vid periodens ingång                         | 6 589 549        | 4 786 536        | 6 441 829        | 4 980 936        | 4 786 536        |
| Värde vid periodens utgång                         | 6 355 345        | 5 066 657        | 6 355 345        | 5 066 657        | 6 589 549        |
| <b>Värde i genomsnitt</b>                          | <b>6 472 447</b> | <b>4 926 596</b> | <b>6 398 587</b> | <b>5 023 796</b> | <b>5 688 043</b> |
| <b>Direktavkastning</b>                            | <b>3,89%</b>     | <b>3,32%</b>     | <b>3,89%</b>     | <b>3,15%</b>     | <b>2,89%</b>     |

## DEFINITION

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

## MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

## TOTALAVKASTNING

| KSEK                         | jan-jun 2023     | jan-jun 2022     | apr-jun 2023     | apr-jun 2022     | jan-dec 2022     |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsöverskott för period   | 127 548          | 83 296           | 62 952           | 39 088           | 169 588          |
| Värdeförändring för perioden | -326 056         | 133 830          | -156 701         | 28 601           | 71 111           |
| <b>Totalavkastning</b>       | <b>-198 508</b>  | <b>217 126</b>   | <b>-93 748</b>   | <b>67 690</b>    | <b>240 699</b>   |
| Värde vid periodens ingång   | 7 530 549        | 5 635 536        | 7 496 829        | 6 112 936        | 5 635 536        |
| Värde vid periodens utgång   | 7 761 345        | 6 280 657        | 7 761 345        | 6 280 657        | 7 530 549        |
| <b>Värde i genomsnitt</b>    | <b>7 645 947</b> | <b>5 958 096</b> | <b>7 629 087</b> | <b>6 196 796</b> | <b>6 583 043</b> |
| <b>Totalavkastning</b>       | <b>-5,19%</b>    | <b>7,29%</b>     | <b>-4,92%</b>    | <b>4,37%</b>     | <b>3,66%</b>     |

## DEFINITION

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

## MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

## ÖVERSKOTTSGRAD

| KSEK                  | jan-jun 2023 | jan-jun 2022 | apr-jun 2023 | apr-jun 2022 | jan-dec 2022 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Intäkter              | 191 328      | 139 899      | 93 421       | 66 446       | 294 100      |
| Driftsöverskott       | 127 548      | 83 296       | 62 952       | 39 088       | 169 588      |
| <b>Överskottsgrad</b> | <b>66,7%</b> | <b>59,5%</b> | <b>67,4%</b> | <b>58,8%</b> | <b>57,7%</b> |

## DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

## MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**

| KSEK                               | jan-jun 2023     | jan-jun 2022     | apr-jun 2023     | apr-jun 2022     | jan-dec 2022     |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Periodens resultat                 | -152 415         | 114 924          | 5 081            | 4 666            | 75 736           |
| Ingående eget kapital              | 2 113 715        | 1 815 332        | 1 961 350        | 1 929 927        | 1 815 332        |
| Utgående eget kapital              | 1 990 855        | 1 998 958        | 1 990 855        | 1 998 958        | 2 113 715        |
| <b>Genomsnittligt eget kapital</b> | <b>2 052 285</b> | <b>1 907 145</b> | <b>1 976 102</b> | <b>1 964 442</b> | <b>1 964 523</b> |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>  | <b>-14,85%</b>   | <b>12,05%</b>    | <b>1,03%</b>     | <b>0,95%</b>     | <b>3,86%</b>     |

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

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

**BELÅNINGSGRAD**

| KSEK                    | 30 jun 2023      | 30 jun 2022      | 31 dec 2022      |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande skulder    | 5 582 588        | 4 132 523        | 5 118 533        |
| Kassa                   | 22 199           | 107 230          | 166 409          |
| <b>Nettobelåning</b>    | <b>5 560 389</b> | <b>4 025 293</b> | <b>4 952 124</b> |
| Förvaltningsfastigheter | 7 761 345        | 6 280 657        | 7 530 549        |
| <b>Belåningsgrad</b>    | <b>71,6%</b>     | <b>64,1%</b>     | <b>65,8%</b>     |

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

| KSEK                             | jan-jun 2023   | jan-jun 2022  | apr-jun 2023  | apr-jun 2023  | apr-jun 2022   |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Förvaltningsresultat fastigheter | 39 326         | 33 318        | 24 263        | 13 114        | 55 142         |
| Jämförelsestörande poster        | -13 719        | 1 656         | -14 500       | 1 656         | 3 122          |
| Räntekostnader                   | 86 326         | 33 778        | 45 075        | 16 788        | 87 369         |
| <b>Summa</b>                     | <b>111 933</b> | <b>68 753</b> | <b>54 838</b> | <b>31 559</b> | <b>145 633</b> |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>        | <b>1,30</b>    | <b>2,04</b>   | <b>1,22</b>   | <b>1,88</b>   | <b>1,67</b>    |

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

**SOLIDITET**

| KSEK             | 30 jun 2023  | 30 jun 2022  | 31 dec 2022  |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| Eget kapital     | 1 990 855    | 1 998 958    | 2 113 715    |
| Balansomslutning | 7 850 140    | 6 577 205    | 7 818 242    |
| <b>Soliditet</b> | <b>25,4%</b> | <b>30,4%</b> | <b>27,0%</b> |

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE**

| KSEK                                     | jan-jun 2023  | jan-jun 2022  | apr-jun 2023  | apr-jun 2023  | jan-dec 2022  |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Förvaltningsresultat för perioden</b> | <b>39 326</b> | <b>33 318</b> | <b>24 263</b> | <b>13 114</b> | <b>55 142</b> |
| Antal aktier i genomsnitt                | 220 775 803   | 192 234 314   | 220 775 803   | 193 305 743   | 205 407 309   |
| <b>Förvaltningsresultat kr per aktie</b> | <b>0,18</b>   | <b>0,17</b>   | <b>0,11</b>   | <b>0,07</b>   | <b>0,27</b>   |

**DEFINITION**

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.

**PERIODENS RESULTAT PER AKTIE**

| KSEK                                     | jan-jun 2023 | jan-jun 2022 | apr-jun 2023 | apr-jun 2023 | jan-dec 2022 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Periodens resultat                       | -152 415     | 114 924      | 5 081        | 4 666        | 75 736       |
| Antal aktier i genomsnitt                | 220 775 803  | 192 234 314  | 220 775 803  | 193 305 743  | 205 407 309  |
| <b>Förvaltningsresultat kr per aktie</b> | <b>-0,69</b> | <b>0,60</b>  | <b>0,02</b>  | <b>0,02</b>  | <b>0,37</b>  |

**DEFINITION**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.

**EGET KAPITAL PER AKTIE**

| KSEK                             | 30 jun 2023 | 30 jun 2022  | 31 dec 2022 |
|----------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Eget kapital                     | 1 990 855   | 1 998 958    | 2 113 715   |
| Antal aktier                     | 220 775 803 | 195 805 743  | 220 775 803 |
| <b>Eget kapital kr per aktie</b> | <b>9,02</b> | <b>10,21</b> | <b>9,57</b> |

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

**LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE**

| KSEK                              | 30 jun 2023      | 30 jun 2022      | 31 dec 2022      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Eget kapital                      | 1 990 855        | 1 998 958        | 2 113 715        |
| Uppskjuten skatteskuld            | 59 856           | 192 277          | 194 790          |
| <b>Substansvärde</b>              | <b>2 050 711</b> | <b>2 191 234</b> | <b>2 308 505</b> |
| Antal aktier                      | 220 775 803      | 195 805 743      | 220 775 803      |
| <b>Substansvärde kr per aktie</b> | <b>9,29</b>      | <b>11,19</b>     | <b>10,46</b>     |

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

**TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE**

| KR   | 30 jun 2023   | 30 jun 2022  | 31 dec 2022 |
|--|---------------|--------------|-------------|
| Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år | 11,19         | 9,90         | 10,27       |
| Långsiktigt substansvärde periodens utgång                 | 9,29          | 11,19        | 10,46       |
| <b>Tillväxt</b>  | <b>-17,0%</b> | <b>13,1%</b> | <b>1,8%</b> |

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

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



# Kontakt

**Rebecka Eidenert, VD**

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

**David Svensson, CFO**

david.svensson@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20

Certified Adviser

**FNCA SWEDEN AB**

Box 5807

102 48 Stockholm, Sverige

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

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

Revisor

**ERNST & YOUNG AB**

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

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



**STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB**