

Delårsrapport Q3

Delårsrapport
Januari–september 2023



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet.....	6
Intjäningsförmåga	7
Om Studentbostäder i Norden.....	8
Koncernens rapport över totalresultat	9
Kommentarer till rapport över totalresultat	10
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	12
Förvaltningsfastigheter	13
Finansiering.....	18
Aktien.....	20
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	21
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	22
Segmentrapportering	23
Hållbarhet.....	24
Nyckeltal per kvartal.....	26
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	27
Totalresultat för moderbolaget	27
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	27
Händelser och övriga upplysningar.....	28
Kalendarium och undertecknande	29
Revisors granskningsrapport.....	30
Definitioner	31
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	32
Kontakt.....	35

Perioden i korthet

JANUARI–SEPTEMBER 2023

INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
280	182	39	-224	7 790	9,05
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–SEP

- Intäkterna ökade med 37 procent till 280 MSEK (204)
- Driftsöverskottet ökade med 55 procent till 182 MSEK (118)
- Överskottsgraden ökade till 65 procent (58)
- Förvaltningsresultatet minskade till 39 MSEK (43)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -373 MSEK (110)
- Resultat per aktie uppgick till -1,01 SEK (0,54)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 9,05 SEK (10,46)

PERIODEN JUL–SEP

- Intäkterna ökade med 38 procent till 88 MSEK (64)
- Driftsöverskottet ökade med 62 procent till 55 MSEK (34)
- Överskottsgraden ökade till 62 procent (54)
- Förvaltningsresultatet minskade till 0 MSEK (10)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -47 MSEK (-24)
- Resultat per aktie uppgick till -0,32 SEK (-0,03)

	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Intäkter, MSEK	280	204	88	64	294
Driftsöverskott, MSEK	182	118	55	34	170
Förvaltningsresultat, MSEK	39	43	0	10	55
Periodens resultat, MSEK	-224	108	-71	-6	76
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 790	6 425	7 790	6 425	7 531
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	6 249	5 088	6 249	5 088	6 590
Antal studentbostäder under förvaltning	6 094	5 141	6 094	5 141	5 563
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 950	2 596	1 950	2 596	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	8 200	8 217	8 200	8 217
Area förvaltningsportföljen, kvm	161 977	139 182	161 977	139 182	158 754
Uthyrningsgrad, %	96,7	99,7	96,7	99,7	98,8
Överskottsgrad, %	65,2	57,6	61,9	53,5	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,19	1,84	0,99	1,53	1,67
Belåningsgrad, %	73,1	62,9	73,1	62,9	65,8
Avkastning på eget kapital, %	-14,8	7,3	-14,6	-1,3	3,9
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,18	0,21	0,00	0,04	0,27
Resultat, SEK per aktie	-1,01	0,54	-0,32	-0,03	0,37
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	9,05	10,46	9,05	10,46	10,46
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-13,5	4,3	-13,5	4,3	1,8

Se definitioner på sid. 31

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI-SEPTEMBER

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 med hyresgästföreningen 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.

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.

20 JULI

SBS genomför extra bolagsstämma.

15 AUGUSTI

SBS inleder inflytt i etapp ett i bolagets största fastighet Campus Star i Spånga, bestående av 531 färdigställda och totalt 1 043 nybyggda studentlägenheter.

22 SEPTEMBER

SBS söker godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationsvillkoren. Läs mer på sidan 19.

22 SEPTEMBER

SBS offentliggör avsikt att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om 331 MSEK till en teckningskurs om 1,00 SEK per aktie. Läs mer på sidan 19.

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

1 OKTOBER

SBS påbörjar inflytt i bolagets nyproducerade fastighet, Ankarstocken 27, i Norrköping.

4 OKTOBER

SBS beslutar att genomföra en tidigare aviserad fullt garanterad företrädesemission om 331 MSEK.

11 OKTOBER

SBS erhåller godkännande från obligationsinnehavare för ändring av obligationsvillkoren.

30 OKTOBER

SBS genomför riktad nyemission av aktier till emissionsgaranter i den genomförda företrädesemissionen.

Läs mer om emissionerna på sida 19.

VD har ordet

Två steg i rätt riktning

Efter tre kvartal med en positiv utveckling i förvaltningsverksamheten är det tydligt att vårt effektiviseringsarbete de senaste åren tillsammans med högre andel egen personal ger god effekt.

Hysesintäkterna ökade med tolv procent i jämförbart bestånd under perioden januari-september jämfört med motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna minskade med sju procent. Driftsöverskottet för det jämförbara beståndet ökade med 29 procent i en utmanande marknad med hög inflation.

För beståndet som helhet har intäkterna ökat med 37 procent och driftsöverskottet med 55 procent under perioden jämfört med motsvarande period föregående år.

I det tredje kvartalet har inflyttningen påbörjats i Campus Star i Stockholm, där 531 nya studentbostäder utgör den första etappen. Etapp två och tre förväntas färdigställas under det första kvartalet 2024, vilket innebär att de 1 043 studentlägenheterna står klara tidigare än tidigare kommunicerat.

Förvaltningsresultatet är fortsatt nedtyngt av det höga ränteläget där vi har en för hög belåning för dagens marknadsräntor. Efter periodens utgång har vi slutfört förhandlingar med obligationsinnehavare och investerare gällande nya villkor för vår obligation, en företrädesemission samt riktad emission. Vår obligation som skulle ha förfallit under maj 2024 har nu förlängts med ca 2,5 år och till en tioprocentig ränta som betalas vid obligationsförfall, vilket är positivt för vår likviditet. I samband med arbetet med obligationsägarna genomfördes en fullt garanterad

företrädesemission om 331 MSEK där 120 MSEK kommer användas för att amortera på obligationslånet och resterande användas i verksamheten för att färdigställa våra pågående projekt och stärka likviditeten i bolaget. Både flertalet befintliga ägare och nya välrenommerade investerare har valt att delta i emissionen, vilket är ett styrketecken i dessa oroliga tider. Tillsammans med de omförhandlade obligationsvillkoren är detta viktiga steg för att stärka bolaget finansiellt.

Trots detta finns det all anledning att ta de svårigheter som påverkar vår marknad på fortsatt stort allvar. Vårt fokus ligger på en fortsatt utveckling av vår kärnverksamhet, fastighetsförvaltning, och ökad finansiell stabilitet. Vi följer marknadsutvecklingen och eventuella politiska beslut gällande insatser som kan gynna byggandet av studentbostäder kommande år.

Läget är utmanande, men jag kan konstatera att vi tar steg i rätt riktning. Det arbete som görs i den dagliga verksamheten har överträffat mina förväntningar och den tidigare likviditetsbristen har förbättrats markant. Jag ser fram emot årets sista kvartal, då vi öppnar dörrarna för att de första studenterna ska flytta in i vårt fina projekt Ankarstocken 27 i centrala Norrköping och första etappen i Ferdinand 14 i Stockholm fylls av nya studenter.



Rebecka Eidenert, VD

Intjäningsförmåga

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 september 2023 vilket innebär 3,31 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

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 september 2023.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA INKLUSIVE FÖRVÄRV OCH NYPRODUKTION INOM 12 MÅNADER

Intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inom 12 månader beaktar avtalade och kommunicerade men ej tillträdade fastighetsförvärv och nyproduktion som förväntas tillträdas eller färdigställas inom en tolv månadersperiod. Dessa omfattar del två 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 och bedömd räntekostnad.

AMORTERING OCH NYA AKTIER EFTER NYEMISSION

För att belysa intjäningsförmågan beaktat de emissioner som genomförts efter utgången av perioden har i tredje kolumnen justerats för amortering om 120 MSEK av utestående obligation med 10 procent ränta. Samtliga utestående aktier efter genomförd företrädesemission och riktad emission har används för att visa intjäningen per aktie.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

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

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	Efter genomförda emissioner
Hysesintäkter brutto	430	485	485
Vakans	-27	-28	-28
Fastighetskostnader	-130	-137	-137
Driftsöverskott	273	320	320
Central administration	-30	-30	-30
Räntekostnader	-216	-262	-250
Förvaltningsresultat	27	29	41
Antal aktier	220 775 803	220 775 803	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,12	0,13	0,07

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-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Hysesintäkter	265 468	200 076	85 758	63 612	289 154
Övriga intäkter	14 104	4 163	2 486	727	4 945
Summa intäkter	279 572	204 238	88 244	64 339	294 100
Fastighetskostnader	-97 424	-86 522	-33 643	-29 919	-124 512
Driftsöverskott	182 149	117 716	54 601	34 420	169 588
Central administration	-21 733	-24 797	-6 174	-7 459	-31 485
(varav jämförelsestörande)	-781	-3 122	-	-1 466	-3 122
Resultat före finansiella poster	160 415	92 919	48 427	26 961	138 102
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-1 764	-1 542	-304	-489	-1 973
Ränteutgifter och liknande resultatposter	16 026	52	1 019	7	215
Räntekostnader och liknande resultatposter	-135 653	-54 528	-49 327	-20 844	-87 369
Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster	-133	6 019	-249	3 968	6 166
Förvaltningsresultat	38 891	42 920	-435	9 602	55 142
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-372 615	109 617	-46 559	-24 213	71 111
Resultat före skatt	-333 724	152 537	-46 994	-14 612	126 253
Aktuell skatt	3 869	-2 543	5 616	909	-798
Uppskjuten skatt	106 285	-41 548	-29 777	7 225	-49 719
Periodens resultat	-223 570	108 446	-71 156	-6 478	75 736
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	13 034	28 283	-16 520	9 377	44 366
Periodens totalresultat	-210 536	136 729	-87 676	2 899	120 102
Periodens resultat hänförligt till;					
Moderföretagets aktieägare	-223 570	108 446	-71 156	-6 478	75 736
Årets totalresultat hänförligt till;					
Moderföretagets aktieägare	-210 536	136 729	-87 676	2 899	120 102
Resultat per aktie före utspädning	-1,01	0,54	-0,32	-0,03	0,37
Resultat per aktie efter utspädning ¹⁾	-1,01	0,54	-0,32	-0,03	0,37

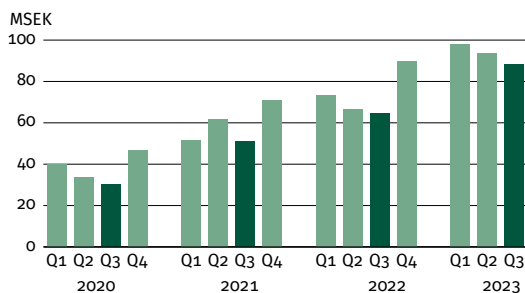
1: Avser incitamentsprogram. Eventuell utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden januari till september uppgick till 279 572 KSEK (204 238). Hyresintäkterna uppgick till 265 468 KSEK (200 076) vilket motsvarar en ökning med 33 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Övriga intäkter ökade till 14 104 KSEK (4 163) och bestod av elstöd 3 565 KSEK, konsultintäkter 2 135 KSEK, och extrafaktureringar för framför allt onormalt slitage. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 12 procent. Intäktsökningen berodde dels på den årliga hyresökningen, dels på en högre uthyrningsgrad under perioden jämfört med motsvarande period föregående år samt på förbättringar av utbudet så som snabbare bredband och tillval vilket efterfrågats av våra hyresgäster.

INTÄKTER



FASTIGHETSKOSTNADER

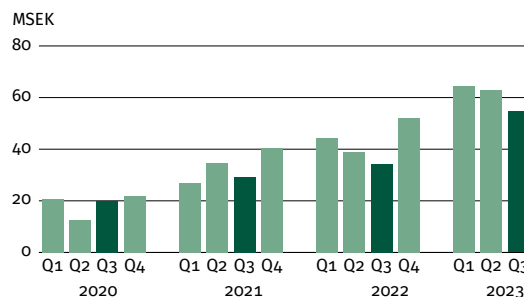
Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -97 424 KSEK (-86 522), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna sju procent lägre än motsvarande period föregående år tack vare en effektivare förvaltning med en större andel egen personal.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 182 149 KSEK (117 716), vilket motsvarar en ökning med 55 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 65 procent (58) vilket är en förbättring med sju procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 96,7 procent (99,7). Försämringen förklaras framförallt av att hela del ett av projektet i Stockholm om 531 studentbostäder inkluderas vilket vid utgången av perioden hade 20 procents vakans. Detta berodde på att inflyttningen till de nya lägenheterna pågick över kvartalsskiftet. Vid mitten av det fjärde kvartalet är vakansen nere under fem procent i projektets första del. Vidare beror den lägre uthyrningsgraden på att en större andel studentbostäder har tolv månadershyror och då

har högre vakans under sommarmånaderna än lägenheter med tiomånadershyror. För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 29 procent.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -21 773 KSEK (-24 797). 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.

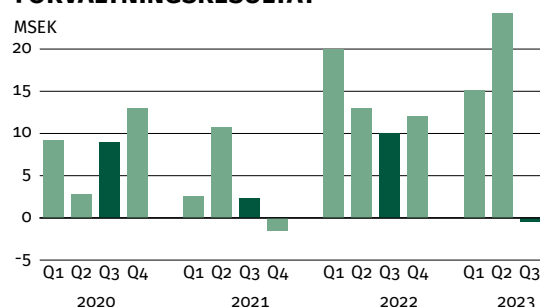
FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -121 525 KSEK (-49 999) och bestod främst av -132 106 KSEK (-50 819) i räntekostnader, -3 547 KSEK (-3 804) 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 på grund av högre marknadsräntor.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 38 891 KSEK (42 920) vilket motsvarar en minskning med nio procent. Minskningen beror på högre finansiella kostnader jämfört med föregående år samt att föregående års förvaltningsresultat innehöll en realiserad valutavinst om 6 MSEK.

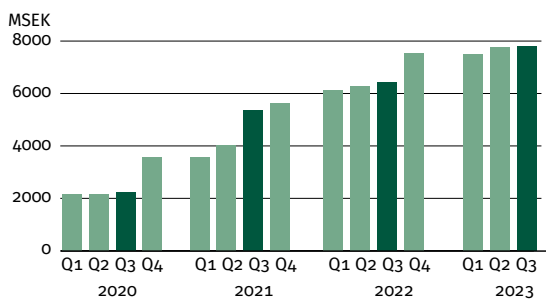
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till -372 615 KSEK (109 617). Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -393 985 KSEK (12 419) och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 21 370 KSEK (97 198). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 14.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Periodens skatt uppgick till 110 154 KSEK (-44 091), varav aktuell skatt uppgick till 3 869 KSEK (-2 543) och uppskjuten skatt till 106 285 KSEK (-41 548). 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 84 547 KSEK (-) efter att bedömning har gjorts om att underskotten kommer nyttjas under en kommande femårsperiod.

PERIODENS RESULTAT

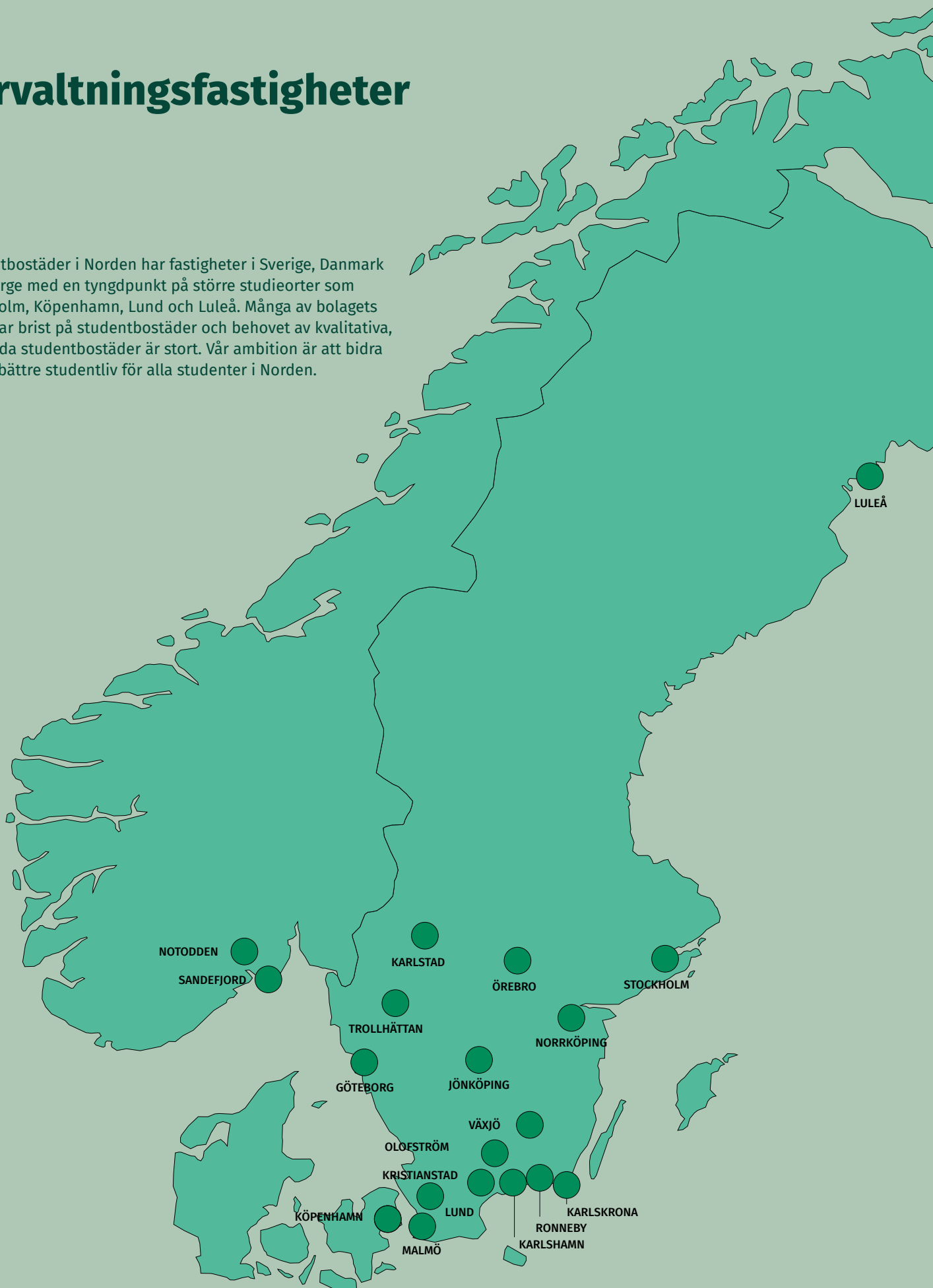
Periodens resultat uppgick till -223 570 KSEK (108 446). Minskningen beror främst på negativ värdeförändring i fastighetsbeståndet samt högre finansiella kostnader jämfört med föregående år. Periodens totalresultat uppgick till -210 536 KSEK (136 729).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 789 890	6 425 268	7 530 549
Inventarier	4 759	6 403	5 971
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	17 420	15 752	15 752
Immateriella anläggningstillgångar	174	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	428	-
Summa anläggningstillgångar	7 812 243	6 447 851	7 552 272
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 818	2 715	2 649
Skattefordringar	663	79	5 019
Övriga fordringar	56 265	127 913	64 809
Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 183	31 897	27 083
Likvida medel	72 599	229 262	166 409
Summa omsättningstillgångar	157 528	391 866	265 970
SUMMA TILLGÅNGAR	7 969 771	6 839 717	7 818 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	1 103 886	1 103 886	1 103 886
Övrigt tillskjutet kapital	608 930	605 396	608 930
Reserver	57 680	28 562	44 645
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	138 208	386 507	356 253
Summa eget kapital	1 908 704	2 124 351	2 113 715
Avsättningar	-	-	1 871
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	89 326	185 376	194 790
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 182 019	2 948 450	3 996 837
Obligationslån	-	600 000	600 000
Övriga långfristiga skulder	198 944	199 397	199 285
Långfristiga leasingskulder	15 441	14 525	14 525
Summa långfristiga skulder	1 485 730	3 947 748	5 005 438
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 383 911	526 000	323 803
Kortfristiga leasingskulder	1 979	1 227	1 227
Leverantörsskulder	78 501	15 250	41 958
Skatteskuld	1 525	-	9 543
Övriga kortfristiga skulder	35 091	120 116	159 165
Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter	74 329	105 025	161 522
Summa kortfristiga skulder	4 575 337	767 618	697 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 969 771	6 839 717	7 818 242

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 171 402 kvadratmeter (158 754). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 790 MSEK (7 531), varav 1 541 MSEK (941) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 38 579 SEK per kvadratmeter (41 508). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 249 MSEK (6 590), vilket motsvarar 80 procent av det totala fastighetsvärdet.

Värdeförändringen för det befintliga fastighetsbeståndet uppgick till -5,98 procent eller -394 MSEK och beror främst på ökade direktavkastningskrav. Värdeutveckling på pågående nyproduktion uppgår till 21 MSEK.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 094 studentbostäder varav 461 studentbostäder var vakanta. Justerat för 259 studentbostäder vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 3,31 procent. Justerat för pågående nyproduktion i Stockholm uppgick reell vakans till 1,73 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

Värdeförändringen uppgick till -373 MSEK, vilket motsvarar en värdeförändring om -4,95 procent, varav 21 MSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekten i Norrköping och Stockholm.

Direktavkastningen uppgick till 3,68 procent (3,04) för förvaltningsportföljen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 4,59 procent (4,26). En förändring av direktavkastningskravet med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet för förvaltningsportföljen om +360/-322 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 september 2023 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum och CBRE.

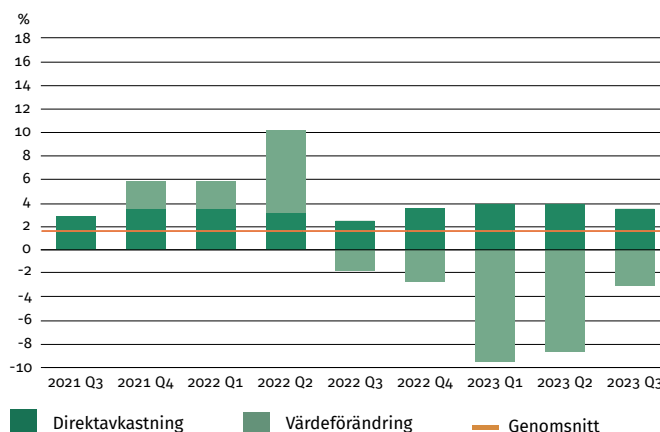
FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2023-01-01	1 335 200	1 466 349	3 788 000	6 589 549
Investering	181	-2 380	12 204	10 005
Investeringsstöd	-	-	-85	-85
Förvärv	-	-	-7 833	-7 833
Värdeförändring	-60 781	-76 453	-256 751	-393 985
Valutaförändring	-	-4 257	55 497	51 240
Utgående värde 2023-09-30	1 274 600	1 383 259	3 591 032	6 248 891
Värdeförändring	-4,55%	-5,21%	-6,78%	-5,98%
Intäkter	53 612	62 440	158 577	274 629
Fastighetskostnader	-23 004	-17 564	-56 376	-96 944
Driftsöverskott	30 608	44 876	102 201	177 685
Direktavkastning	3,12%	4,19%	3,68%	3,68%
Totalavkastning	-30 173	-31 577	-154 550	-216 300
Totalavkastning procent	-3,08%	-2,95%	-5,57%	-4,48%
Uthyrningsbar area	41 783	32 004	88 189	161 976
Värde i kr/kvm	30 505	43 221	40 720	38 579
Antal lägenheter	1 477	1 143	2 943	5 563

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde 2023-01-01	6 589 549	941 000	7 530 549
Investering	10 005	622 909	632 914
Investeringsstöd	-85	-44 279	-44 364
Förvärv	-7 833	-	-7 833
Värdeförändring	-393 985	21 370	-372 615
Valutaförändring	51 240	-	51 240
Utgående värde 2023-09-30	6 248 891	1 541 000	7 789 891
Värdeförändring	-5,98%	2,27%	-4,95%
Intäkter	274 629	3 529	278 158
Fastighetskostnader	-96 944	-480	-97 424
Driftsöverskott	177 685	3 049	180 734
Överskottsgrad	64,70%	86,38%	64,97%
Direktavkastning	3,68%	-	-
Totalavkastning	-216 300	24 419	-191 881
Totalavkastning procent	-4,48%	2,62%	-3,3%
Uthyrningsbar area	161 976	9 426	171 402
Värde i kr/kvm	38 579	-	-
Antal studentbostäder i förvaltning	5 563	531	6 094

TOTALAVKASTNING



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 september 2023 uppgick antalet studentbostäder i förvaltningen till 6 094, fördelat på 18 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall.

TRANSAKTIONER

Under de tre första kvartalen 2023 har inga transaktioner genomförts. Efter slutavräkning av förvärvet av fastigheten Träbyn i Jönköping har 8 MSEK återförts vilka tidigare redovisats som skuld i samband med förvärvet.

PROJEKT

Studentbostäder i Nordens projektportfölj är uppdelad i två delar där den första avser pågående nyproduktion och den andra 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 623 MSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av perioden är värderade till 1 541 MSEK. Samtliga pågående projekt har tecknade totalentreprenadsavtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden är förutsägbar och de prishöjningar som skett under senaste åren 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 tomställts 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 överens-

ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

Land	Stad	Under förvaltning	Projektportfölj (netto)	Förvärvsportfölj	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	1 004	512	-	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%
Totalt		6 094	1 950	173	8 217	100%

kommelsen tecknats gällande Ferdinand 14. Överenskommelsen med Hyresgästföreningen innebär att bruksvärdeshyran 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.

SBS har beslutat att inte starta några nyproduktionsprojekt närmsta tiden då osäkerheten är stor gällande politiska beslut som kan komma att påverka byggnationen av studentbostäder framgent. Bolaget fokuserar nu på att stärka balansräkningen och likviditetspositionen tills bättre möjligheter uppstår för god avkastning.

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	537	2024 Q1
					173	544	

PROJEKTPORTFÖLJ

Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Totala investeringskostnader, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde ¹ (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Stockholm	Ferdinand 14	Påbörjat projekt	1 043	20 419	1 445	1 307	-		87	4 264	1 406	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	244	44	Beviljat	11	2 316	135	2023
Delsumma			1 241	25 169	1 705	1 551	44		98	3 894	1 541	

Ej påbörjade projekt

Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	268	-	58	Beviljat	12	2 162	-	-
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	522	-	-	-	31	2 759	-	-
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	377	-	-	-	21	2 843	-	-
Lund	Stråken 1	Bygglövsskede	172	3 222	205	-	-	-	11	3 476	-	-
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	307	-	-	-	18	3 051	-	-
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	646	-	-	-	38	2 657	-	-
Deslumma			1 873	47 890	2 325	-	58	-	132	2 755	-	-
Totalt projektportfölj			3 114	73 059	4 030	1 551	101	-	230	3 148	1 541	-

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.

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN FÖR FRAMTIDENS STUDENTER



Stockholm

I Stockholm, Campus Star, omfattar totalt 1 043 nya studentbostäder, med 20 419 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, där 531 bostäder färdigställdes augusti 2023 och resterande planeras färdigställas under kvartal ett 2024. Det kommer finnas gemensamma ytor för studenterna med bland annat gemensam lobby, föreläsningssal och studierum. Det planeras även för gym och multicourt. 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 byggstartades 2022 och inflytt påbörjades i oktober 2023.



Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 205 MSEK på grund av periodens totalresultat om -211 MSEK samt en återförd tidigare skuld om 5,5 MSEK till tidigare ägare som ej kommer att utbetalas. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 909 MSEK, vilket ger en soliditet om 24 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 5 764 MSEK, vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 13 MSEK.

Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 777 MSEK, varav 3 796 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 564 MSEK avsåg hållbara obligationslån, 248 MSEK avsåg säljarrevers och ägarlån, 1 139 MSEK i byggnadskreditiv samt 31 MSEK i övriga lån. Belåningsgraden uppgick till 73 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 övrig finansiering i SEK exklusive obligationslånet om 564 MSEK. Utestående obligationen om 600 MSEK samt lån genom realkreditsystemet i Danmark om 1145 MSEK bedöms ha ett verkligt värde om 80-90 procent av upptagna värden.

Bolagets låneavtal är generellt förknippade med flertal finansiella åtaganden så kallade kovenanter. Definitioner, gränsvärden hänförliga till fastighets-, dotter-, holding-, eller moderbolag kan variera beroende på långivare. Prövning av kovenanter sker kvartals-, halvårs-, eller årsvis.

Vid utgången av det tredje kvartalet har bolaget överskridit gränsvärdet i ett flertal låneavtal. Överträdet gäller soliditet på koncernnivå samt räntetäckningsgrad i en underkoncern, se mer sida 19. Bolaget har förekommit och upplyst berörda långivare om det överskridna gränsvärdet och erhållit ett samtycke, vilket innebär att ingen långivare kan kräva återbetalning av lån per den 30 september. Då dessa samtycken har erhållits efter utgången av perioden har samtliga skulder i berörda låneavtal, uppgående till 3 320 MSEK, klassificerats om från långfristiga till kortfristiga skulder i balansräkningen samt avseende löptider för ränte- och kapitalbindning 2023-09-30.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,19 (1,84) vid utgången av perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,34 på rullande tolv månader. Genomsnittlig ränta uppgick till 5,16 procent vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 4,35 procent. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 3,95 procent. Vid utgången av perioden hade 4 690 MSEK av de räntebärande skulderna en kortare räntebindning än tolv månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till tolv månader.

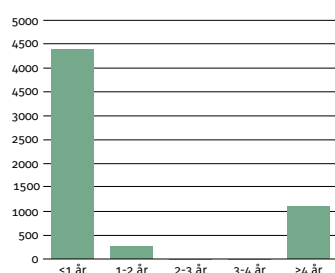
RÄNTEBINDNING, MSEK

Period	Belopp	Andel
<1 år	4 690	81%
1-2 år	198	3%
2-3 år	-	-
3-4 år	-	-
>4 år	889	15%
Totalt	5 777	100%

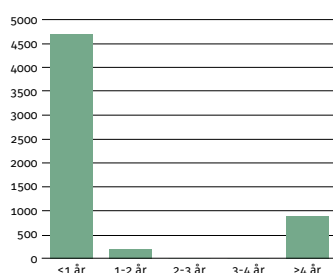
KAPITALBINDNING, MSEK

Period	Belopp	Andel
<1 år	4 385	76%
1-2 år	268	5%
2-3 år	10	0%
3-4 år	10	0%
>4 år	1 104	19%
Totalt	5 777	100%

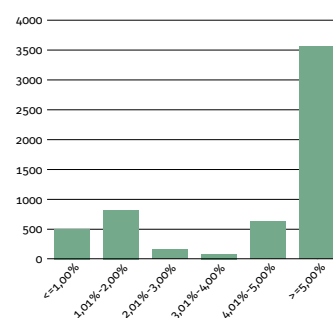
FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTEBINDNING, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 16 månader. Av totala lånestocken förfaller 4 385 MSEK inom 12 månader varav 3 320 MSEK redovisas kortfristigt per 30 september 2023 till följd av att bolaget överskridit gränsvärdet för soliditetskovenanten. Av kortfristiga skulder avser 1 139 MSEK byggnadskreditiv, 2 672 MSEK befintliga fastighetslån, 564 MSEK obligationslån och 10 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader har 1 020 MSEK beviljad slutfinansiering vid färdigställande av projekten. De pågående nyproduktionsprojekten i Stockholm och Norrköping har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen samt slutplacering vid färdigställande.

EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har bolaget erhållit samtycken som läker samtliga kovenantsbrott per den sista september samt genom emissioner och förnyat obligationsavtal stärkt bolagets likviditet och soliditet.

De förnyade obligationsvillkoren innebär bland annat en förlängd löptid med slutligt förfall i november 2026 i stället för maj 2024 samt en så kallad PIK-ränta om 10 procent. PIK-ränta innebär att bolaget ej behöver betala räntan kontant varje kvartal utan att den i stället ackumuleras och betalas tillsammans vid förfalldagen för obligationen. De nya villkoren innebär även att bolaget ska amortera 120 MSEK efter erhållen emissionslikvid vilket sker under kvartal fyra samt årligen amortera 30 MSEK fram till förfalldagen november 2026. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,3 enligt de nya villkoren.

Bolaget har genomfört två emissioner under det fjärde kvartalet. Först genomfördes en företrädesemission och sedan en riktad emission avseende garantiersättning. Företrädesemissionen ökade antalet aktier från 220 775 803 till 559 993 968. Ytterligare 26 229 430 nya aktier registrerades vid den riktade emissionen som betalning för garantiersättning för garantier i företrädesemissionen. Bolaget har efter de båda emissionerna totalt 578 168 936 utestående aktier. Emissionerna tillförde

JUSTERAD RÄNTEBINDNINGSTID

Period	Belopp	Andel
<1 år	3 304	57%
1-2 år	502	9%
2-3 år	1 082	19%
3-4 år	-	0%
> 4 år	889	15%
Totalt	5 777	100%

bolaget 281 MSEK före emissionskostnader och efter att 50 MSEK kvittats mot tidigare lån från garantier.

Med hänsyn tagen för ovan händelser, hade 3 304 MSEK av de räntebärande skulderna en kortare räntebindning än 12 månader vilket ger en justerad genomsnittlig räntebindning på 20 månader.

Justerad genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 35 månader. Av totala lånestocken förfaller 502 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 294 MSEK byggnadskreditiv, 86 MSEK befintliga fastighetslån, 81 MSEK övriga externa lån, varav 50 MSEK har kvittats i utförd emission, och 41 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader har 175 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.

I rådande makromiljö föreligger fortsatt osäkerhet kring utvecklingen av bolagets tillgångar och räntekostnader. En fortsatt nedgång av värdet på bolagets tillgångar kan leda till att bolaget åter överskrider gränsvärden för kovenanter gällande soliditet och/eller belåningsgrad för individuella fastigheter. En fortsatt uppgång av marknadsräntor kan även leda till att bolagets räntetäckningsgrad blir lägre än tillåtet i låneavtal. Vidare har bolaget låneförfall under de kommande tolv månaderna där refinansiering ännu ej är avtalad. Det finns en risk att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga eller önskvärda villkor.

Styrelsens bedömning är att om ovan beskrivna risker skulle inträffa kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift. Bolaget följer noga utvecklingen för de finansiella marknaderna och arbetar vidare med att ytterligare stärka bolagets finansiella ställning.

JUSTERAD KAPITALBINDNING

Period	Belopp	Andel
<1 år	502	9%
1-2 år	1 894	33%
2-3 år	1 094	19%
3-4 år	1 183	20%
>4 år	1 104	19%
Totalt	5 777	100%

Aktien

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

Aktieinformation per 2023-09-30

Börskurs stängning, SEK per aktie	0,97
Substansvärde, SEK per aktie	9,05
Börsvärde, SEK	214 152 529
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	281 558
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	669 645
Genomsnitt antal utestående aktier	220 775 803
Antal aktier vid utgången av perioden	220 775 803

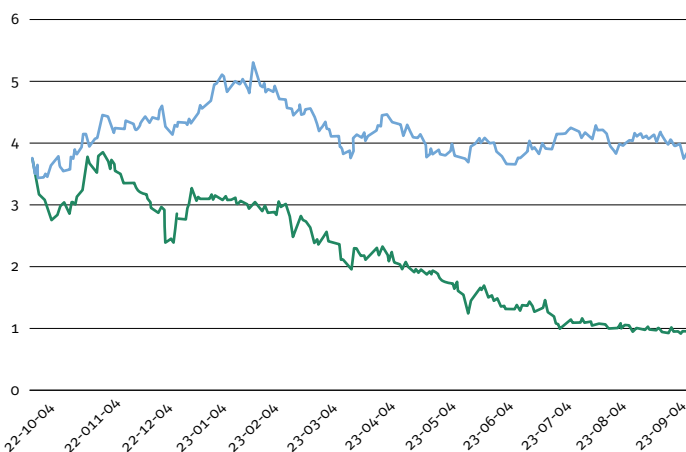
AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 0,97 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 214 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 281 558 aktier eller 0,7 MSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 1 104 MSEK, fördelat på 220 775 803 aktier. Varje aktie hade vid utgången av perioden ett kvotvärde om 5,00 SEK och berättigar till en röst per aktie. Efter utgången av perioden har en minskning av aktiekapitalet skett för att minska kvotvärdet

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB
— OMX Stockholm Real Estate GI

till 0,5 kr per aktie. Kapitalet har flyttats från aktiekapital till fritt eget kapital för att möjliggöra nyemissionen som har skett efter periodens utgång. 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.

UTDELNING

Enligt Studentbostäder i Nordens 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 2023-09-30

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	4 489 752	2,03%
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%
Summa 10 största ägare	170 575 428	77,26%
Övriga aktieägare	50 200 375	22,74%
Summa	220 775 803	100,00%

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2022-01-01	954 034	582 957	279	278 060	1 815 331
Nyemission	149 851	22 439	-	-	172 290
Periodens resultat jan-sep	-	-	-	108 446	108 446
Övrigt totalresultat jan-sep	-	-	28 283	-	28 283
Periodens totalresultat jan-sep	-	-	28 283	108 446	136 729
Utgående eget kapital 2022-09-30	1 103 886	605 396	28 562	386 507	2 124 351
Periodens resultat okt-dec	-	-	-	-32 710	-32 710
Övrigt totalresultat okt-dec	-	-	16 083	-	16 083
Periodens totalresultat okt-dec	-	-	16 083	-32 710	-16 627
lanspråktagande av obeskattade reserver	-	-2 456	-	2 456	-
Nyemission	-	2 810	-	-	2 810
Emissionskostnader	-	3 180	-	-	3 180
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Periodens resultat jan-sep	-	-	-	-223 570	-223 570
Övrigt totalresultat jan-sep	-	-	13 034	-	13 034
Periodens totalresultat jan-sep	-	-	13 034	-223 570	-210 536
Återförd skuld till tidigare ägare	-	-	-	5 525	5 525
Utgående eget kapital 2023-09-30	1 103 886	608 930	57 680	138 208	1 908 704

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	38 891	42 920	-435	9 602	55 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	-20 796	-3 942	-5 257	-2 979	-10 617
Betald skatt	219	4 182	4 021	-1 508	11 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 314	43 160	-1 671	5 115	55 668
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	11 617	37 121	-3 000	8 478	-609
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-79 088	-27 402	-3 426	1 480	82 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-49 157	52 879	-8 097	15 073	137 255
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-580 989	-697 847	-110 622	-203 388	-1 010 549
Förvärv av dotterföretag (med avdrag för likvida medel)	-	-82 305	-	-	-266 057
Avyttring dotterföretag	-40	-	-40	-	-
Kontant erhållet investeringsstöd	33 711	56 424	33 626	56 424	124 381
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar och skulder	-141 263	20 701	-78 553	-	59 304
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-192	-	-192	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-908	-	-867	-225
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	3 900	-	-	3 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-688 773	-700 035	-155 781	-147 831	-1 089 246
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	172 290	-	122 493	178 281
Upptagna lån	738 495	979 927	226 016	571 402	1 989 889
Amortering av låneskulder	-73 286	-487 724	-11 804	-443 579	-1 262 188
Återköp av utestående obligation	-21 750	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	643 459	664 493	214 212	250 316	905 982
Periodens kassaflöde	-94 471	17 337	50 334	117 558	-46 009
Likvida medel vid periodens början	166 409	204 877	22 199	107 230	204 877
Kursdifferens i likvida medel	661	7 048	66	4 474	7 541
Likvida medel vid periodens slut	72 599	229 262	72 599	229 262	166 409

Segmentrapportering

Jan–sep 2023					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	53 612	65 970	158 577	1 413	279 572
Fastighetskostnader	-23 004	-18 044	-56 375	-	-97 424
Driftsöverskott	30 608	47 926	102 202	1 413	182 149
Central administration	-	-	-	-21 733	-21 733
Resultat före finansiella poster	30 608	47 925	102 202	-20 320	160 415
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 274 600	2 924 258	3 591 031	-	7 789 890

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

Hållbarhet

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

**Fordonspoolen med elbilar har kört
42 391 km under 2023**

**Energianvändningen per kvadratmeter
för kvartal tre minskade med 1 procent
jämfört med samma kvartal 2022**

Bilden visar grönsaksodling i Campus Träbyn, juli 2023

INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden (SBS) hållbarhetsrelaterad information för det tredje kvartalet 2023. Framgent kommer SBS fortsätta att arbeta aktivt 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 skapar vi mervärde i alla led.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

SBS samarbete med OurGreenCar som lanserades under 2022 möjliggör för hyresgästerna att använda fordonspooler med elbilar och eldrivna lådcyklar. Bilarna finns i Jönköping, Karlstad, Stockholm, Ronneby och Malmö. Lådcyklar är ett koncept som fortfarande testas och har inte lanserats i alla områden ännu. Bilarna och lådcyklarna är bokningsbara för alla hyresgäster genom SBS boendeapp. Under 2023 har elbilarna kört cirka 42 000 kilometer laddade med förnyelsebar energi, vilket motsvarar cirka 840 000 kilo koldioxidutsläpp med en genomsnittlig fossildriven fordonsflotta¹. SBS planerar att fortsätta jobba med initiativ som främjar miljön och ökar kundnöjdheten hos hyresgästerna.

Studentbostäder i Norden arbetar aktivt för att öka trivsel för studenterna i bostäderna. Under våren startade vår studentvärd i Jönköping ett initiativ för att odla i rabatterna runt fastighetsbeståndet. Odlingen hölls som ett event, där studenterna också fick möjlighet att lära känna andra boenden i området. Det fanns tio rabatter där två hade tillräckligt stort jorddjup för att odla grönsaker. Det kom en tomatplanta, stora mängder med ärtor, och flera kilo potatis. Tyvärr så resulterade det låga jorddjupet i att jorden torkade ut snabbare och en del andra grönsaker inte klarade sig. För att möjliggöra en större skörd nästa säsong så ska fler rabatter ha ett större jorddjup så att grönsakerna verkligen kan växa. Eventet var uppskattat och nästa år ämnar vi nå ut till ännu fler genom att lägga eventet på eftermiddagen.

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP

SBS målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar. Energianvändningen från elektricitet och fjärrvärme i fastigheterna i Sverige och Danmark motsvarade cirka 15 kWh/m² under det tredje kvartalet 2023, vilket utgör en minskning med knappt 1 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Fjärrvärmeanvändningen (kWh/m²) minskade med 0,27 procent och användningen av elektricitet minskade med 0,42 procent, jämfört med samma period föregående år. För det tredje kvartalet minskade utsläppen (kg CO₂e/m²) med 17 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Reduceringen beror på den minskade användningen av fjärrvärme, samt på företagets fortsatta avtal med Dalakraft om 100 procent förnyelsebar elektricitet för fastighetsbeståndet i Sverige samt ett treårigt avtal för fastighetsbeståndet i Danmark om 100 procent koldioxidfri elektricitet.

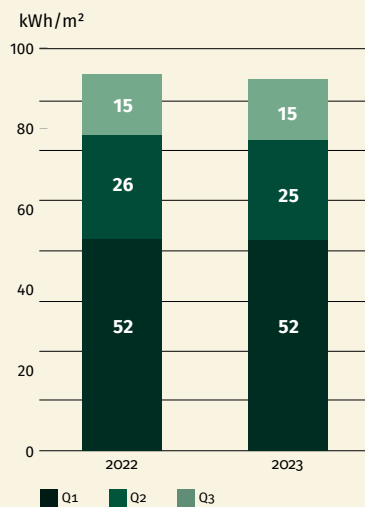
OBLIGATIONSSTATUS

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 allokerat 100 procent av den totala likviden till gröna, energieffektiva och prisvärda studentboenden.

MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q3 2023	600	600	-

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2022 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

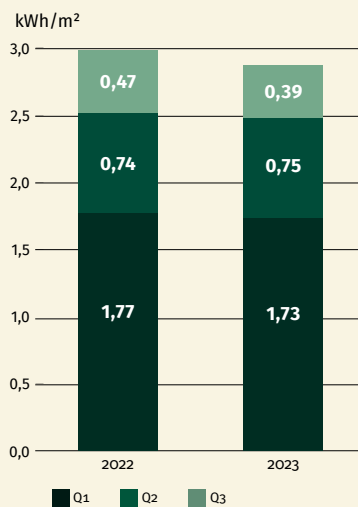
TOTAL ENERGI ATEMP



Energianvändning för kvartal ett, två och tre, 2023/2022

Atemp. är normalårskorrigerad och avser energianvändningen per m² för el och fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Hyresgästernas elförbrukning är inkluderat i beräkningen.

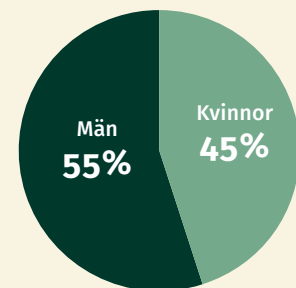
UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



CO₂e-utsläpp från energianvändning kvartal ett, två och tre, 2023/2022.

Atemp. är normalårskorrigerad och avser CO₂e-utsläpp enligt Market-based metoden per m² från energianvändningen från fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Emissionsfaktorer är hämtade från Energiföretagen och från energileverantörer i Danmark.

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 könsfördelning bland våra hyresgäster 55 procent män och 45 procent kvinnor.

¹: Räknat med ett genomsnittligt CO₂e-utsläpp för fossila bilar; 140g/km

Nyckeltal per kvartal

	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Hysesintäkter, MSEK	88	93	98	90	64	66	73	71	51	62
Driftsöverskott, MSEK	55	63	65	52	34	39	44	40	29	35
Förvaltningsresultat, MSEK	0	24	15	12	10	13	20	-1	2	11
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,5	3,9	3,9	3,5	2,5	3,2	3,5	3,4	2,9	4,1
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-47	-157	-169	-39	-24	29	105	39	33	131
Periodens resultat, MSEK	-71	5	-157	-33	-6	5	110	37	-15	92
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 790	7 761	7 497	7 531	6 425	6 281	6 113	5 636	5 375	4 043
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	6 249	6 355	6 442	6 590	5 088	5 067	4 981	4 787	4 581	3 591
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	38 579	39 236	39 961	41 508	36 558	36 403	35 910	36 486	35 103	27 514
Antal studentbostäder under förvaltning	6 094	5 563	5 563	5 563	5 141	4 833	4 733	4 605	4 501	4 233
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 950	2 481	2 481	2 481	2 596	2 903	2 961	2 963	2 906	2 460
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 114	3 114	3 114	3 114	3 725	3 725	3 731	3 731	3 735	3 127
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	173	173	173	463	463	511	430	389	936
Totalt antal studentbostäder inkl. förvävs- och projektportfölj	8 217	8 217	8 217	8 217	8 200	8 199	8 205	7 998	7 796	7 629
Area förvaltningsportföljen, kvm	161 977	161 977	161 201	158 754	139 182	139 182	138 705	131 107	130 512	130 512
Uthyrningsgrad, %	97	91	95	99	100	92	95	96	96	85
Överskottsgrad, %	62	67	66	58	53	59	60	57	58	56
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	-14,6	1,0	-30,9	-6,2	-1,3	1,0	23,6	8,3	-3,4	22,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	-2	9	11	13	5	21	17	-12	3	6
Belåningsgrad, %	73,1	71,6	69,3	65,8	62,9	64,1	62,9	62,8	61,9	53,5
Genomsnittlig ränta, %	5,2	4,8	4,3	3,8	3,4	2,6	2,2	2,2	2,4	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	0,99	1,22	1,38	1,37	1,53	1,88	2,19	2,15	1,10	1,78
Soliditet, %	23,9	25,4	25,7	27,0	31,1	30,4	30,6	30,6	31,1	37,8
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,00	0,11	0,07	0,06	0,04	0,07	0,11	-0,01	0,01	0,06
Periodens resultat	-0,32	0,02	-0,71	-0,15	-0,03	0,02	0,58	0,19	-0,08	0,52
Eget kapital	8,65	9,02	8,88	9,57	9,62	10,21	10,11	9,51	9,29	9,39
Långsiktigt substansvärde	9,05	9,29	9,78	10,46	10,46	11,19	10,94	10,27	10,03	9,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-13,5	-17,0	-10,7	1,8	4,3	13,1	19,4	12,2	-	-

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Rörelsens intäkter	2	-4	-313	-	1
Rörelsens kostnader	-17 650	-20 009	-5 877	-3 268	-24 404
Rörelseresultat	-17 648	-20 013	-6 190	-3 268	-24 403
Resultat från andelar i koncernföretag	159	-	159	-	-9 475
Resultat från finansiella poster	25 958	31 361	-20 400	10 181	49 460
Resultat efter finansiella poster	8 468	11 348	-26 431	6 913	15 581
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-18 100
Resultat före skatt	8 468	11 348	-26 431	6 913	-2 519
Skatt på periodens resultat	74 093	-	-26 433	-	-
Periodens resultat	82 561	11 348	-52 865	6 913	-2 519

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat enligt resultaträkningen	82 561	11 348	-52 865	6 913	-2 519
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	82 561	11 348	-52 865	6 913	-2 519

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	2	8	6
Finansiella anläggningstillgångar	2 941 504	2 565 754	2 728 430
Summa anläggningstillgångar	2 941 507	2 565 762	2 728 436
Omsättningstillgångar	149 578	74 103	260 564
SUMMA TILLGÅNGAR	3 091 085	2 639 865	2 989 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1 103 886	1 103 886	1 103 886
Fritt eget kapital	464 543	384 632	376 756
Summa eget kapital	1 568 429	1 488 518	1 480 642
Långfristiga skulder	833 864	1 051 729	1 051 729
Kortfristiga skulder	688 792	99 618	456 629
Summa skulder	1 522 656	1 151 347	1 508 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 091 085	2 639 865	2 989 000

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 2 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.

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 2,1 MSEK för perioden januari till september 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 varit föremål för översiktlig 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 30 november 2023 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2023	2024-02-15
Årsredovisning 2023	Vecka 15
Delårsrapport Q1 2024	2024-05-08
Delårsrapport Q2 2024	2024-07-18
Delårsrapport Q3 2024	2024-11-07

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 30 november 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.

Revisors granskningsrapport

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB (PUBL)
ORGANISATIONSNUMMER
556715-7929

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Studentbostäder i Norden AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

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

SLUTSATS

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

VÄSENTLIGA OSÄKERHETSFAKTORER AVSEENDE ANTAGANDET OM FORTSATT DRIFT

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på informationen på sida 19, där det framgår att bolaget vid en nedgång av värdet på bolagets tillgångar eller en fortsatt uppgång av marknadsräntor kan leda till att bolaget överskrider gränsvärden för kovenanter gällande soliditet, belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad. Bolaget har även låneförfall under de kommande tolv månaderna där refinansiering ännu ej är avtalad.

Skulle de risker som nämns inträffa kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Stockholm den 30 november 2023
Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till 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.

GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Det krav på avkastning som en möjlig köpare har på sin investering.

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.

JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts och redovisats under förvaltningsportföljen under hela perioden föregående år.

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 efter rivning av befintliga och nyproducerade studentbostäder.

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 balansomslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet 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-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Driftsöverskott förvaltningsportföljen	177 687	112 986	54 706	31 113	164 420
Verkligt värde exklusive projektfastigheter					
Värde vid periodens ingång	6 589 549	4 786 536	6 355 345	5 066 657	4 786 536
Värde vid periodens utgång	6 248 890	5 088 268	6 248 890	5 088 268	6 589 549
Värde i genomsnitt	6 419 219	4 937 402	6 302 117	5 077 462	5 688 043
Direktavkastning	3,68%	3,04%	3,47%	2,45%	2,89%

TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Driftsöverskott för period	182 149	117 716	54 601	34 420	169 588
Värdeförändring för perioden	-372 615	109 617	-46 559	-24 213	71 111
Totalavkastning	-190 466	227 333	8 041	10 207	240 699
Värde vid periodens ingång	7 530 549	5 635 536	7 761 345	6 280 657	5 635 536
Värde vid periodens utgång	7 789 890	6 425 268	7 789 890	6 425 268	7 530 549
Värde i genomsnitt	7 660 219	6 030 402	7 775 617	6 352 962	6 583 043
Totalavkastning	-3,31%	5,01%	0,41%	0,64%	3,66%

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Intäkter	279 572	204 238	88 244	64 339	294 100
Driftsöverskott	182 149	117 716	54 601	34 420	169 588
Överskottsgrad	65,2%	57,6%	61,9%	53,5%	57,7%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat	-223 570	108 446	-71 156	-6 478	75 736
Ingående eget kapital	2 113 715	1 815 331	1 990 855	1 998 958	1 815 331
Utgående eget kapital	1 908 704	2 124 351	1 908 704	2 124 351	2 113 715
Genomsnittligt eget kapital	2 011 209	1 969 841	1 949 779	2 061 654	1 964 523
Avkastning på eget kapital	-14,78%	7,32%	-14,60%	-1,26%	3,86%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

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 säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

BELÅNINGSGRAD

KSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder	5 763 822	4 272 343	5 118 533
Kassa	72 599	229 262	166 409
Nettobelåning	5 691 223	4 043 080	4 952 124
Förvaltningsfastigheter	7 789 890	6 425 268	7 530 549
Belåningsgrad	73,1%	62,9%	65,8%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat fastigheter	38 891	42 920	-435	9 602	55 142
Jämförelsestörande poster	-13 719	3 122	-	1 466	3 122
Räntekostnader	135 653	54 623	49 327	20 845	87 369
Summa	160 825	100 666	48 892	31 913	145 633
Räntetäckningsgrad	1,19	1,84	0,99	1,53	1,67

SOLIDITET

KSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital	1 908 704	2 124 351	2 113 715
Balansomslutning	7 969 770	6 839 717	7 818 242
Soliditet	23,9%	31,1%	27,0%

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat för perioden	38 891	42 920	-435	9 602	55 142
Antal aktier i genomsnitt	220 775 803	200 796 761	220 775 803	214 533 288	205 407 309
Förvaltningsresultat kr per aktie	0,18	0,21	0,00	0,04	0,27

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat	-223 570	108 446	-71 156	-6 478	75 736
Antal aktier i genomsnitt	220 775 803	200 796 761	220 775 803	214 533 288	205 407 309
Förvaltningsresultat kr per aktie	-1,01	0,54	-0,32	-0,03	0,37

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital	1 908 704	2 124 351	2 113 715
Antal aktier	220 775 803	220 775 803	220 775 803
Eget kapital kr per aktie	8,65	9,62	9,57

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital	1 908 704	2 124 351	2 113 715
Uppskjuten skatteskuld	89 326	185 376	194 790
Substansvärde	1 998 030	2 309 727	2 308 505
Antal aktier	220 775 803	220 775 803	220 775 803
Substansvärde kr per aktie	9,05	10,46	10,46

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 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	10,46	10,03	10,27
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	9,05	10,46	10,46
Tillväxt	-13,5%	4,3%	1,8%

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

Kontakt

Rebecka Eidenert, VD

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

David Svensson, CFO

david.svensson@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20

Certified Adviser

FNCA SWEDEN AB

Box 5807

102 48 Stockholm, Sverige

Mail: info@fnca.se

Hemsida: www.fnca.se

Revisor

ERNST & YOUNG AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

Hemsida: www.ey.com



**STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB**