

Boksluts- kommuniké 2023

**Bokslutskommuniké
Januari–december 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	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
Definitioner	30
Beräkning av alternativa nyckeltal	31
Kontakt	35

Perioden i korthet

JANUARI–DECEMBER 2023

INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
390	250	44	-351	7 806	3,70
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–DEC

- Intäkterna ökade med 32 procent till 390 MSEK (294)
- Driftsöverskottet ökade med 48 procent till 250 MSEK (170)
- Överskottsgraden ökade till 64 procent (58)
- Förvaltningsresultatet minskade till 44 MSEK (55)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -539 MSEK (71)
- Resultat per aktie uppgick till -1,27 SEK (0,37)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,70 SEK (10,46)
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas

PERIODEN OKT–DEC

- Intäkterna ökade med 22 procent till 110 MSEK (90)
- Driftsöverskottet ökade med 31 procent till 68 MSEK (52)
- Överskottsgraden ökade till 62 procent (58)
- Förvaltningsresultatet minskade till 5 MSEK (12)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -167 MSEK (-39)
- Resultat per aktie uppgick till -0,32 SEK (-0,15)

	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Intäkter, MSEK	390	294	110	90
Driftsöverskott, MSEK	250	170	68	52
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	44	55	5	12
Periodens resultat, MSEK	-351	76	-128	-33
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 806	7 531	7 806	7 531
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	6 089	6 590	6 089	6 590
Antal studentbostäder under förvaltning	6 292	5 563	6 292	5 563
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 752	2 481	1 752	2 481
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	2 916	3 114	2 916	3 114
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	173	173	173
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 217	8 217	8 217	8 217
Area totala portföljen, kvm	176 186	158 754	176 186	158 754
Uthyrningsgrad, %	94,8	98,8	94,8	98,8
Överskottsgrad, %	64,3	57,7	62,0	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,21	1,67	1,29	1,37
Belåningsgrad, %	70,8	65,8	70,8	65,8
Avkastning på eget kapital, %	-16,7	3,9	-25,6	-6,2
Periodens förvaltningsresultat, kronor per aktie	0,16	0,27	0,01	0,06
Periodens resultat, kronor per aktie	-1,27	0,37	-0,32	-0,15
Långsiktigt substansvärde, kronor per aktie	3,70	10,46	3,70	10,46
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	-64,6	1,8	-64,6	1,8

Se definitioner på sid. 31.

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI–DECEMBER

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 håller extra bolagsstämma och beslutar om sänkning av aktiekapitalet och därmed kvotvärdet per aktie till 0,5 kr.

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.

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.

27 OKTOBER

SBS offentliggör genomförd företrädesemission vilket tillfört 331 MSEK före emissionskostnader.

30 OKTOBER

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

4 DECEMBER

SBS erhåller statligt investeringsstöd om 44 MSEK för nybyggnation av 198 studentbostäder i centrala Norrköping.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

11 JANUARI

SBS erhåller förslag gällande ny styrelse från tre större aktieägare.

26 JANUARI

Förvaltningsrätten beslutar att avslå bolagets överklagande i förhållande till redovisad mervärdesskatt.

6 FEBRUARI

SBS beslutar på extra bolagsstämma om att ersätta befintlig styrelse genom nyval av Leiv Synnes, Charlotte Axelsson, Tomas Lifvendahl och Amir Gal. Tomas Lifvendahl väljs till ny styrelseordförande.

Vd har ordet

Framåt i motvind

Det gångna kvartalet har liksom året som helhet inneburit betydande utmaningar för fastighetssektorn, med en osäker marknad och volatila räntor. I denna miljö har SBS visat på god anpassningsförmåga och våra medarbetares hårda arbete. Vi har mött utmaningarna med en stabil förvaltningsstruktur och en pragmatisk inställning, vilket har varit avgörande för att upprätthålla kvaliteten i vår förvaltning. För jämförbart bestånd är intäkterna för helåret upp 14 procent och driftsöverskottet upp hela 29 procent jämfört med föregående år. Läger vi till våra förvärvade och nyproducerade fastigheter är intäkterna upp 32 procent och driftsöverskottet 48 procent till 250 MSEK.

Under det senaste kvartalet har vi tagit steg i att förbättra vår finansiella ställning. Vår obligation har omförhandlats med nya villkor vilka innefattar en förlängning till slutet av 2026, PIK-ränta och en amortering med 120 MSEK vilket förbättrar det löpande kassaflödet framåt. Arbetet pågår nu med att förlänga räntebindningen för att få ner räntekostnaderna ytterligare, där ett första steg var att refinansiera banklån om 650 MSEK med rörlig ränta till en ränte- och kapitalbindning på fyra till fem år. Refinansieringen skedde efter årets utgång och sänkte räntan från 7,3 till 4,3 procent på lånen, vilket motsvarar en kassaflödesbesparing om ca 20 MSEK årligen med fast ränta.

Under kvartalet har vi genomfört en nyemission som har förstärkt vår kapitalbas och bidragit till en mer hållbar ekonomisk struktur. Emissionen har resulterat i två nya välrenommerade storägare med bred erfarenhet. Deras inträde i bolaget tillsammans med den nya styrelsen, för de med sig värdefull kunskap och perspektiv som är avgörande för vår framtida strategiska riktning.

På projektsidan har vi uppnått viktiga milstolpar. Vårt projekt Campus Star i Stockholm närmar sig slutfasen och innebär en ny och högre nivå på studentbostäder i Sverige. Tillträde av sista huset i Stockholm med 109 studentbostäder är något försenat och beräknas färdigställas under mars månad. Resterande 934 studentbostäder har tillträtts under hösten 2023 och i januari 2024. I Norrköping är byggnationen snart helt färdigställd och inflyttning har påbörjats under det fjärde kvartalet. Tillsammans har projekten tillfört 1 241 nya fina studentbostäder i två städer med stor efterfrågan.

Jag är glad över att presentera initiativet 'SBS Runners Club' som syftar till att främja hyresgästernas hälsa och sociala välbefinnande. Det understryker vår filosofi att sund fastighetsverksamhet innebär mer än bara att hantera våra byggnader – det handlar också om att skapa positiva och hälsosamma miljöer för våra hyresgäster.

2023 har varit ett utmanande år. Med en förstärkt finansiell grund, engagerade ägare och färdigställda projekt som nu levererar värdefullt kassaflöde, ser jag med större än försiktig optimism fram emot 2024. Vi är fast beslutna att fortsätta vårt arbete för att skapa värde för våra ägare, förbättra våra fastigheter och bidra till bättre boendemöjligheter för landets studenter.



Rebecka Eidenert

Vd, Studentbostäder i Norden

Intjäningsförmåga

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2023 vilket innebär 5,2 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Hyresvärdet inkluderar 2024 års årliga hyreshöjningar för 38 procent av beståndet.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, exklusive projektfinansiering och låneomkostnader. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå för förvaltningsportföljen per den 31 december 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. Kolumnen omfattar del två av projektet Ferdinand 14 i Stockholm. Intjäningen visar på fastigheternas förväntade årliga intäkter och fastighetskostnader och bedömd räntekostnad.

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
Hysesintäkter brutto	447	490
Vakans	-33	-33
Fastighetskostnader	-148	-155
Driftsöverskott	266	302
Central administration	-30	-30
Räntekostnader	-201	-226
Förvaltningsresultat	36	46
Antal aktier	578 168 936	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,06	0,08

Om Studentbostäder i Norden

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



AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

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

STRATEGI

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

FINANSIELLA MÅL

- Generera tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Generera tillväxt i substansvärde per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.

OPERATIONELLA MÅL

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

RISKBEGRÄNSNINGAR

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

UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Norden kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Hysesintäkter	373 329	289 154	107 861	89 079
Övriga intäkter	16 270	4 945	2 166	783
Summa intäkter	389 599	294 100	110 027	89 861
Fastighetskostnader	-139 203	-124 512	-41 779	-37 990
Driftsöverskott	250 396	169 588	68 248	51 871
Central administration	-37 886	-31 485	-16 153	-6 688
(varav jämförelsestörande)	-9 085	-3 122	-8 304	-
Resultat före finansiella poster	212 510	138 102	52 095	45 184
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-2 631	-1 973	-868	-431
Ränteintäkter och liknande resultatposter	17 043	215	1 017	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	-182 860	-87 369	-47 206	-32 841
Valutakursdifferenser	32	6 166	166	146
Förvaltningsresultat	44 094	55 142	5 204	12 222
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-539 146	71 111	-166 531	-38 505
Resultat före skatt	-495 052	126 253	-161 328	-26 283
Aktuell skatt	5 509	-798	1 639	1 744
Uppskjuten skatt	138 307	-49 719	32 022	-8 170
Periodens resultat	-351 236	75 736	-127 666	-32 709
Övrigt totalresultat				
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;				
Omräkning av utländska dotterbolag	-6 899	44 366	-19 933	16 083
Periodens totalresultat	-358 135	120 102	-147 599	-16 626
Periodens resultat hänförligt till;				
Moderföretagets aktieägare	-351 236	75 736	-127 666	-32 709
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till;				
Moderföretagets aktieägare	-358 135	120 102	-147 599	-16 626
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per aktie före utspädning	-1,27	0,37	-0,32	-0,15
Resultat per aktie efter utspädning ¹⁾	-1,27	0,37	-0,32	-0,15

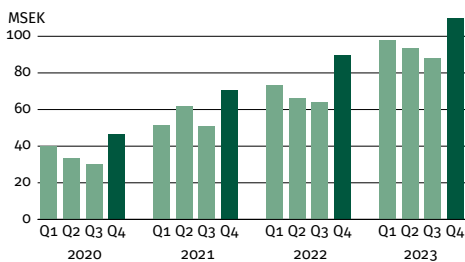
1: Avser incitamentsprogram. Eventuell utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för 2023 uppgick till 389 599 KSEK (294 100) vilket är en ökning med 32 procent. Hyresintäkterna uppgick till 373 329 KSEK (289 154) vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Övriga intäkter ökade till 16 270 KSEK (4 945) och bestod av elstöd 3 565 KSEK, konsultintäkter 2 865 KSEK, och extrafaktureringar för onormalt slitage. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 14 procent. Intäktsökningen berodde dels på den årliga hyresökningen, dels på en högre uthyrningsgrad under perioden jämfört med motsvarande period föregående år.

INTÄKTER



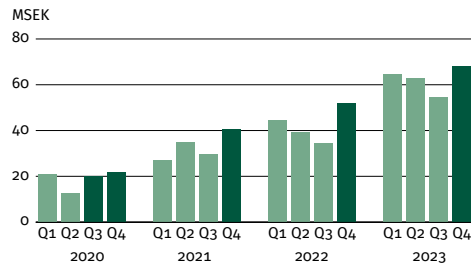
FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -139 203 KSEK (-124 512), vilket motsvarar en ökning med 12 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 fyra procent lägre än motsvarande period föregående år tack vare en effektivare förvaltning med en större andel egen personal.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för perioden uppgick till 250 396 KSEK (169 588), vilket motsvarar en ökning med 48 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 64 procent (58) vilket är en förbättring med sex procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95 procent (99). För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med hela 29 procent.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -37 886 KSEK (-31 485). Central administration avser främst kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -9 085 KSEK (-3 122) vilka avser skattetillegg. Av beloppet är -8 304 KSEK är hänförligt till Förvaltningsrättens beslut att fastslå Skatteverkets omvärdering av mervärdesskatt för åren 2016-2020 då bolaget bedrevs under namnet Prime Living. Hela tillägget är kostnadsfört i det fjärde kvartalet 2023. Resterande del om -781 KSEK är hänförligt till 2021 som kostnadsförts och betalats under kvartal ett 2023.

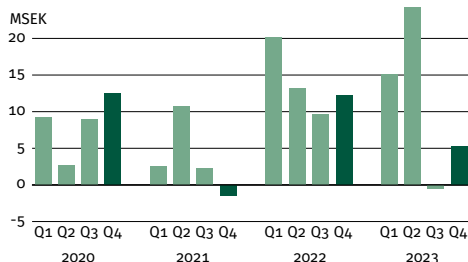
FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -168 416 KSEK (-82 960) och bestod främst av -178 092 KSEK (-80 356) i räntekostnader, -4 768 KSEK (-7 013) i övriga finansiella kostnader och 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 44 094 KSEK (55 142) vilket motsvarar en minskning med 20 procent. Minskningen beror på högre finansiella kostnader jämfört med föregående år samt kostnadsfört skattetillegg.

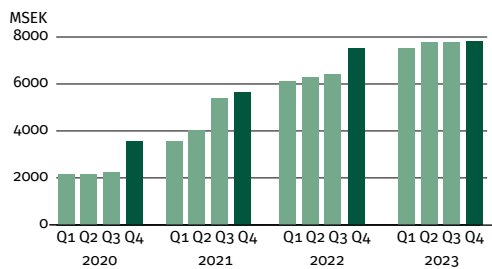
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till -539 146 KSEK (71 411). Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -541 505 KSEK (-30 170) och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 2 359 KSEK (101 281). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 13.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Periodens skatt uppgick till 143 816 KSEK (-50 517), varav aktuell skatt uppgick till 5 509 KSEK (-798) och uppskjuten skatt till 138 307 KSEK (-49 719). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land. Att uppskjuten skatt är positiv beror dels på värdenedgången för fastighetsportföljen, dels på att ej nyttjade underskott som tidigare inte beaktats i redovisningen nu reducerat den uppskjutna skatteskulden med 114 558 KSEK (-) efter att bedömning har gjorts om att underskotten kommer nyttjas under en kommande femårsperiod.

PERIODENS RESULTAT

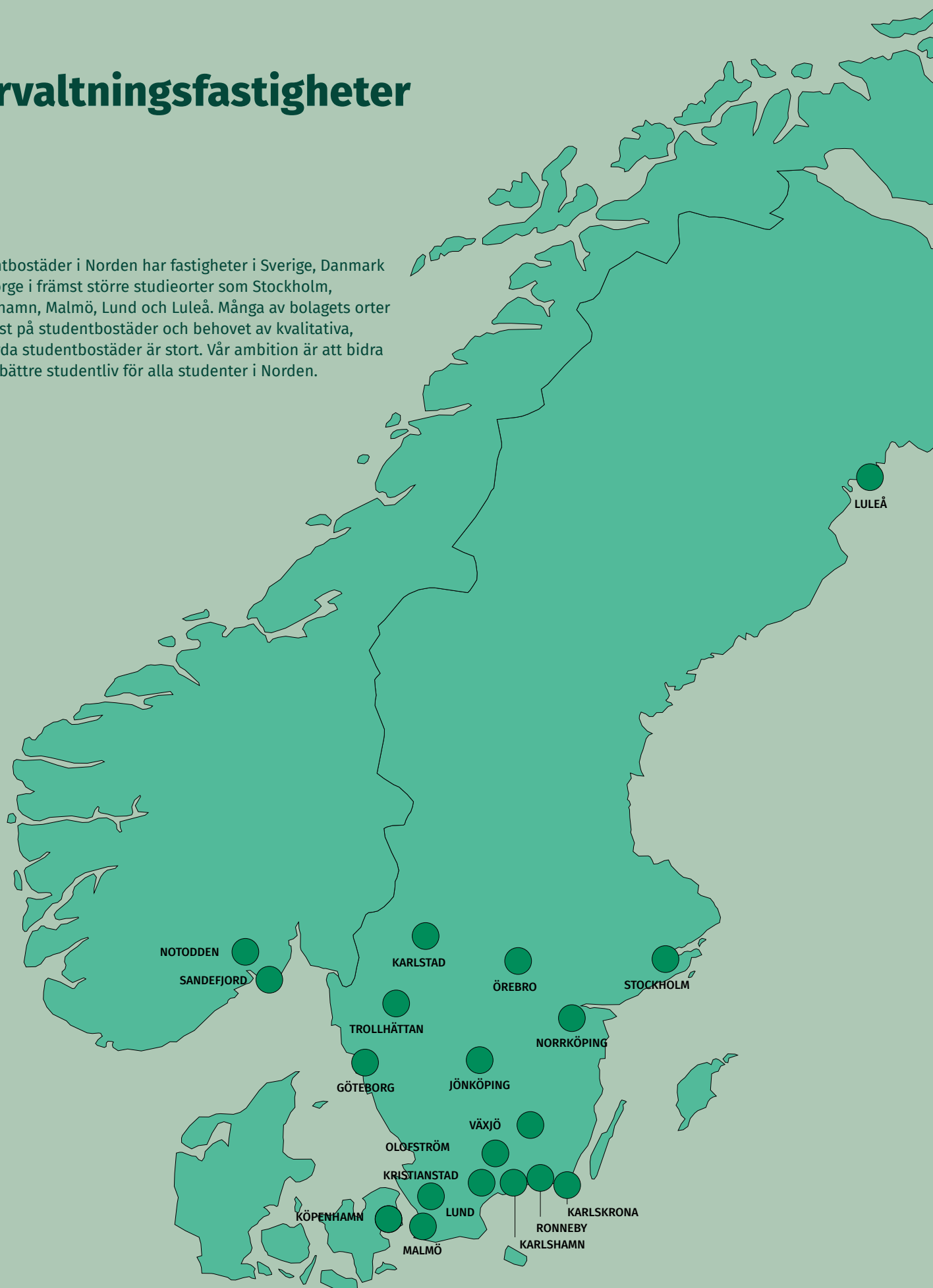
Periodens resultat uppgick till -351 236 KSEK (75 736). Minskningen beror främst på negativ värdeförändring i fastighetsbeståndet samt högre finansiella kostnader jämfört med föregående år. Periodens totalresultat uppgick till -358 135 KSEK (120 102).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 805 658	7 530 549
Inventarier	4 448	5 971
Immateriella anläggningstillgångar	158	-
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	33 156	15 752
Uppskjuten skattefordran	409	-
Summa anläggningstillgångar	7 843 828	7 552 272
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	5 069	2 649
Skattefordringar	7 653	5 019
Övriga fordringar	18 060	64 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 965	27 083
Likvida medel	56 039	166 409
Summa omsättningstillgångar	107 786	265 970
SUMMA TILLGÅNGAR	7 951 614	7 818 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	289 084	1 103 886
Övrigt tillskjutet kapital	1 745 437	608 930
Reserver	37 747	44 645
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	10 542	356 253
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	2 082 810	2 113 715
Summa eget kapital	2 082 810	2 113 715
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	54 892	194 790
Övriga avstättningar	-	1 871
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 726 923	3 996 837
Obligationslån	422 813	600 000
Övriga långfristiga skulder	112 028	199 285
Långfristiga leasingkulder	30 019	14 525
Långfristiga skulder	3 346 674	5 007 309
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 321 122	323 803
Kortfristiga leasingkulder	3 137	1 227
Leverantörsskulder	19 355	41 958
Skatteskuld	10 815	9 543
Övriga kortfristiga skulder	95 744	159 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 957	161 522
Summa kortfristiga skulder	2 522 129	697 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 951 614	7 818 242

Förvaltningsfastigheter

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige, Danmark och Norge i främst större studieorter som Stockholm, Köpenhamn, Malmö, 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 176 186 kvadratmeter (158 754). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 806 MSEK (7 531), varav 1 717 MSEK (941) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 37 590 SEK per kvadratmeter (41 508). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 089 MSEK (6 590), vilket motsvarar 78 procent av det totala fastighetsvärdet.

Värdeförändringen uppgick till -539 MSEK, vilket motsvarar en värdeförändring om -7,16 procent, varav 2 MSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekten i Norrköping och Stockholm. Direktavkastningen uppgick till 3,73 procent (3,04) för förvaltningsportföljen. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna för förvaltningsportföljen uppgick till 4,88 procent (4,26) vid utgången av året.

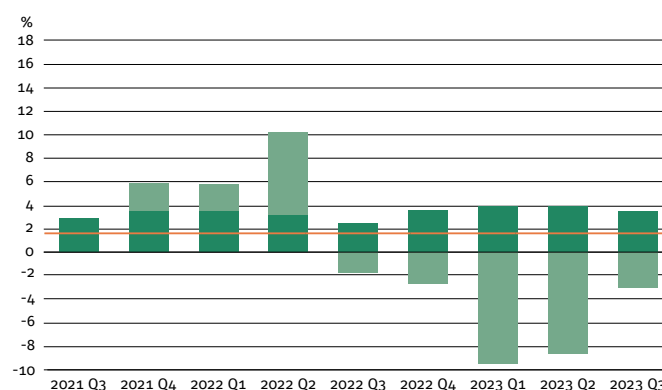
En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet för förvaltningsportföljen om +329/-296 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 december 2023 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum och CBRE.

Värdeförändringen exkl. pågående nyproduktion uppgick till -8,22 procent eller -542 MSEK och beror främst på ökade direktavkastningskrav. Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 292 studentbostäder varav 583 studentbostäder var vakanta. Justerat för 254 studentbostäder vilka tomställdes inför förädling uppgick reell vakans till 5,23 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställdes lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen. I och med att inga nya projekt har byggstartats under 2023 är vakansen högre än vad den annars hade varit då vi har tomställt byggnader inför tidigare planerade nyproduktionsprojekt.

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde 2023-01-01	6 589 549	941 000	7 530 549
Investering	58 764	817 920	876 683
Investeringsstöd	-85	-44 279	-44 364
Förvärv	-7 833	-	-7 833
Värdeförändring	-541 505	2 359	-539 146
Valutaförändring	-10 231	-	-10 231
Utgående värde 2023-12-31	6 088 658	1 717 000	7 805 658
Värdetillväxt	-8,22%	0,25%	-7,16%
Intäkter	371 921	16 441	388 362
Fastighetskostnader	-135 310	-3 893	-139 203
Driftsöverskott	236 611	12 548	249 159
Överskottsgrad	63,62%	76,32%	64,16%
Direktavkastning	3,73%	N/A	N/A
Totalavkastning	-304 894	14 907	-289 987
Totalavkastning	-4,81%	1,12%	-3,78%
Uthyrningsbar area	161 976	14 210	176 186
Värde i kr/kvm	37 590	N/A	N/A
Antal studentbostäder i förvaltning	5 563	729	6 292

TOTALAVKASTNING



■ Direktavkastning ■ Värdeförändring — Genomsnitt

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Befintliga	Förvärvade	Avytttrade	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Summa
Ingående värde 2023-01-01	6 589 549	-	-	6 589 549	941 000	7 530 549
Investering	58 764	-	-	58 764	817 920	876 683
Investeringsstöd	-85	-	-	-85	-44 279	-44 364
Förvärv	-7 833	-	-	-7 833	-	-7 833
Värdeförändring	-541 505	-	-	-541 505	2 359	-539 146
Valutaförändring	-10 231	-	-	-10 231	-	-10 231
Utgående värde 2023-12-31	6 088 658	-	-	6 088 658	1 717 000	7 805 658
Värdetillväxt	-8,22%	-	-	-8,22%	0,25%	-7,16%

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 december 2023 uppgick antalet studentbostäder under förvaltningen till 6 292 fördelat på 18 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall.

TRANSAKTIONER

Under 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

SBS 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 med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under perioden har 818 MSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av perioden är värderade till 1 717 MSEK. Samtliga pågående projekt har tecknade totalentreprenadsavtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden var förutsägbar och de prishöjningar som skett under senaste åren på byggnadsmaterial inte påverkar avkastningen i projekten. Både Norrköping och Spånga kommer dock överstiga tidigare redovisad

investeringsbudget. Anledningen är främst högre räntekostnader som drabbat projekten, tilläggsbeställningar som skett löpande för att förbättra fastigheterna och öka framtida driftnetto genom tillvalsalternativ för kommande hyresgäster. SBS för även diskussioner med entreprenören gällande tillägg för så kallade onormala kostnadsökningar vilket entreprenören anser sig ha drabbats av och som inte kunde förutses när avtalen signerades.

Samtliga projekt som ej påbörjats har byggnader med hyresgäster som ger ett positivt driftnetto 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 överenskommelse tecknats gällande Ferdinand 14. Överenskommelsen med Hyresgästföreningen innebär att bruksvärdeshyran fastställts till en normhyra om 2 300 SEK per kvadratmeter exklusive el och varmvatten för 2023. 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 den 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.

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	46 062	12 521	58 764
Investeringsstöd	-	-	-85	-85
Förvärv	-	-	-7 833	-7 833
Värdeförändring	-72 881	-143 472	-325 153	-541 505
Valutaförändring	-	-7 406	-2 825	-10 231
Utgående värde 2023-12-31	1 262 500	1 361 533	3 464 625	6 088 658
Värdetillväxt	-5,46%	-9,78%	-8,58%	-8,22%
Intäkter	78 233	80 896	212 791	371 921
Fastighetskostnader	-31 840	-23 527	-79 943	-135 310
Driftsöverskott	46 394	57 369	132 848	236 611
Direktavkastning	3,57%	4,06%	3,66%	3,73%
Totalavkastning	-26 489	-86 103	-192 303	-304 894
Totalavkastning procent	-2,04%	-6,09%	-5,30%	-4,81%
Uthyrningsbar area	41 783	32 003	88 190	161 976
Värde i kr/kvm	30 216	42 544	39 286	37 590
Antal lägenheter	1 477	1 143	2 943	5 563

FASTIGHETSBESTÅNDET

Land	Stad	Segment	Antal lägenheter under förvaltning	Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	Antal lägenheter i förvärvsportfölj	Antal lägenheter totalt
Sverige	Göteborg	Syd	365	-	-	365
Sverige	Jönköping	Syd	419	-	-	419
Sverige	Karlskrona	Syd	234	148	-	382
Sverige	Karlstad	Mitt	431	147	-	578
Sverige	Kristianstad	Syd	186	318	-	504
Sverige	Luleå	Norr	1 477	-	-	1 477
Sverige	Lund	Syd	86	86	-	172
Sverige	Malmö	Syd	548	-	-	548
Sverige	Norrköping	Mitt	198	-	-	198
Sverige	Olofström	Syd	7	-	-	7
Sverige	Ronneby	Syd	340	-	-	340
Sverige	Stockholm	Mitt	1 004	512	-	1 516
Sverige	Trollhättan	Syd	108	333	-	441
Sverige	Växjö	Syd	72	208	-	280
Sverige	Örebro	Mitt	92	-	-	92
Norge	Notodden	Mitt	48	-	-	48
Norge	Sandefjord	Mitt	99	-	-	99
Danmark	Köpenhamn	Syd	578	-	173	751
Totalt			6 292	1 752	173	8 217

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	516	2024 Q2
					173	516	

PROJEKTPORTFÖLJ

Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Ursprunglig investeringsbudget, 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	1 478			87	4 264	1 568	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	269	44	Erhållet	11	2 316	149	2023 - 2024
Delsumma			1 241	25 169	1 705	1 746	44		98	3 894	1 717	

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	Bygglovsskede	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	-	-
Delsumma			1 873	47 890	2 325	-	102	-	132	2 755	-	-
Totalt projektportfölj			3 114	73 059	4 030	1 746	102	-	132	3 148	1 717	-

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

Projektet 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 kunde flytta in under kvartal tre och fyra 2023 och resterande planeras färdigställas under kvartal ett och två 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. Projektet beräknas färdigställas under första halvåret 2024.



Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 31 MSEK genom periodens totalresultat om -358 MSEK, en återförd tidigare skuld om 5,5 MSEK till tidigare ägare som ej kommer att utbetalas och en nyemission om 322 MSEK efter emissionskostnader och skatteeffekt. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 083 MSEK, vilket ger en soliditet om 26 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 5 582 MSEK (5 119), vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 14 MSEK.

Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 595 MSEK, varav 3 831 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 451 MSEK avsåg hållbara obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarreverser, 1 115 MSEK i byggnadskreditiv. Belåningsgraden uppgick till 71 procent (66). 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.

Under fjärde kvartalet förnyades obligationsvillkoren vilket innebar 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 amorterat 120 MSEK efter erhållen emissionslikvid, vilket genomfördes under kvartal fyra, samt årligen amortera 30 MSEK fram till förfalldag november 2026. Efter amorteringen om 120 MSEK uppgår obligationslånet brutto till 480 MSEK vilket i redovisningen reduceras med de 29 MSEK efter amortering som bolaget äger vid utgången av året. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,3 enligt de nya villkoren. Per utgången av året uppgick räntetäckningsgraden till 1,36 enligt beräkningen i obligationsavtalet vilket skiljer sig jämfört med hur bolaget beräknar nyckeltalet i övrigt. Kovenanter i obligationsavtalet testas kvartalsvis. Om bolaget överskrider ett gränsvärde ska agent skriftligt informeras och för att bolaget inte ska bli återbetalningsskyldigt omgående krävs medgivande om undantag från minst 50% av obligationsinnehavare.

Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och övrig finansiering i SEK exklusive obligationslånet om 451 MSEK. Utestående obligationen om totalt 480 MSEK brutto samt lån genom realkreditsystemet i Danmark om 1 145 MSEK bedöms ha ett verkligt värde om 80-90 procent av upptagna värden.

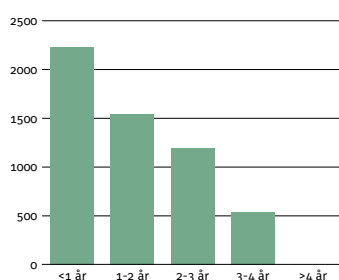
RÄNTEBINDNING, MSEK

Period	Belopp	Andel
<1 år	4 212	75%
1-2 år	480	9%
2-3 år	903	16%
3-4 år	-	-
>4	-	-
Totalt	5 595	100%

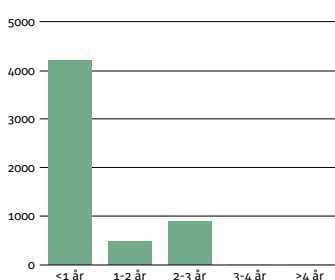
KAPITALBINDNING, MSEK

Period	Belopp	Andel
<1 år	2 323	42%
1-2 år	1 540	28%
2-3 år	1 198	21%
3-4 år	535	10%
>4	-	-
Totalt	5 595	100%

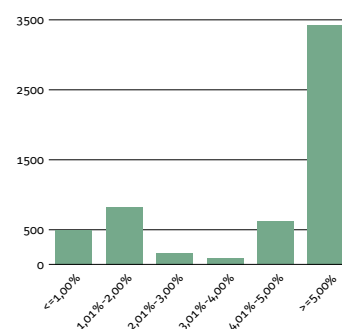
FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTEBINDNING, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Finansiering

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 fjärde kvartalet har bolaget överskridit gränsvärdet gällande räntetäckningsgrad i två underkoncer. Bolaget har förekommit och upplyst berörd långivare om det överskridna gränsvärdet och erhållit ett samtycke, vilket innebär att långgivaren inte kan kräva återbetalning av lånet per 31 december 2023. Då detta samtycke har erhållits efter utgången av perioden har samtliga skulder i berörda låneavtal, uppgående till 1 382 MSEK, klassificerats om från långfristiga till kortfristiga skulder i balansräkningen samt avseende löptider för ränte- och kapitalbindning 2023-12-31.

Räntetäckningsgraden för koncernen uppgick till 1,21 (1,67) vid utgången av perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Genomsnittlig ränta uppgick till 5,08 procent (3,80) vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 4,18 procent (3,42). Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 3,95 procent (3,10). Vid utgången av perioden hade 4 212 MSEK (3 169) av de räntebärande skulderna en kortare räntebindning än tolv månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 10 månader (22).

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 16 månader (43). Av totala lånestocken förfaller 2 323 MSEK inom 12 månader varav 1 382 MSEK redovisas kortfristigt per 31 december 2023 till följd av att bolaget överskridit gränsvärdet för en kovenanten i två underkoncern. Av resterande kortfristiga skulder avser 175 MSEK byggnadskreditiv, 697 MSEK befintliga fastighetslån och 68 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader kopplade till nyproduktionen i

Norrköping har lånet slutplacerats, 150 MSEK, efter utgången av perioden med fyra års ränte- och kapitalbindning. Det pågående nyproduktionsprojektet i Stockholm har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen samt slutplacering vid färdigställande. Efter periodens utgång har 501 MSEK slutplacerats för del ett av två med fem års ränte- och kapitalbindning.

Angående Förvaltningsrättens beslut att avslå bolagets överklagan gällande omprövning av mervärdesskatt för åren 2016-2020 i ett dotterbolag har bolaget av försiktighets skull valt att kostnadsföra hela beloppet om 53 MSEK. Skattetillägget om 8 MSEK har belastat central administration i resultaträkningen. Resterande 45 MSEK har påverkat investeringen för den aktuella fastigheten och därmed givit upphov till en negativ värdeförändring med motsvarande belopp. Omprövningsbeslutet kommer att överklagas till Kammarrätten och anstånd ska ansökas för hela beloppet. Bolaget anser att det fortsatt finns goda möjligheter till att beslutet ändras till bolagets fördel efter prövning i Kammarrätten.

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 gränsvärdena 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 om 706 MSEK 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.

Aktien

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

Aktieinformation per 2023-12-31

Börskurs stängning, SEK	0,96
Substansvärde, SEK	3,79
Börsvärde, KSEK	553 308
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	259 002
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	547 127
Genomsnitt antal utestående aktier	275 759 362
Antal aktier vid utgången av perioden	578 168 936

AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekursen till 0,96 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 553 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 259 002 aktier eller 0,5 MSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 289 084 KSEK, fördelat på 578 168 936 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 kronor och berättigar till en röst per aktie. Under perioden har en nedsättning av aktiekapitalet skett med 993 498 KSEK i samband med genomförd företrädesemission. Vid emissionen ökade aktiekapitalet med 178 697 KSEK. Pågående incitamentsprogram, vilket ger möjlighet att nyttja teckningsoptioner från den 1 juli till den

STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB
— OMX Stockholm Real Estate GI

15 juli 2024, ökar antalet aktier med 8 800 000 vid fullt nyttjande. Utpädningsseffekt 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 är det fastställt att utdelningen på lång sikt ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet men tillväxt ska prioriteras närmsta åren. Med tanke på den nuvarande marknadssituationen avser bolaget primärt att använda tillgängliga likvida medlen för att reducera skuldsättningen och minska belåningsgraden. I sekundär ordning kommer tillväxt att prioriteras, vilket kan innebära att utdelningen för de kommande åren förblir låg eller till och med uteblir.

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO
ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Otre Fund LP	88 628 876	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	82 677 831	14,30%
Gösta Welandson med bolag	82 581 903	14,28%
Aktiebolaget Fastator (publ)	64 112 599	11,09%
Nordstjärnan	57 326 771	9,92%
Svea Bank AB	36 250 000	6,27%
Ristian Invest AB	19 108 923	3,31%
Jan-Erik Höjvall	10 482 256	1,81%
Lars Runby	9 156 964	1,58%
Träbyn Invest AB	7 000 000	1,21%
Summa 10 största ägare	457 326 123	79,10%
Övriga aktieägare	120 842 813	20,90%
Summa	578 168 936	100,00%

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	954 035	582 957	279	278 061	1 815 331
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	75 736	75 736
Övrigt totalresultat jan-dec	-	-	44 366	-	44 366
Periodens totalresultat	-	-	44 366	75 736	120 102
lanspråkstagande av obeskattade reserver	-	-2 456	-	2 456	-
Nyemission	149 851	25 249	-	-	175 100
Emissionskostnader	-	3 180	-	-	3 180
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Periodens resultat jan-dec	-	-	-	-351 236	-351 236
Övrigt totalresultat jan -dec	-	-	-6 899	-	-6 899
Periodens totalresultat jan-dec	-	-	-6 899	-351 236	-358 135
Nedsättning av aktiekapital	-993 498	993 498	-	-	-
Nyemission	178 697	152 468	-	-	331 165
Emissionskostnader	-	-11 914	-	-	-11 914
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 454	-	-	2 454
Återförd reserverad ej utbetald utdelning	-	-	-	5 525	5 525
Utgående eget kapital 2023-12-31	289 084	1 745 437	37 747	64 187	2 082 810

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	44 094	55 142	5 203	12 222
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-20 139	-10 617	657	-6 675
Betald (-)/erhållen (+) skatt	4 133	11 143	3 914	6 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 088	55 668	9 774	12 508
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 694	-609	-15 311	-9 445
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-123 275	82 196	-44 187	119 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 881	137 255	-49 724	122 979
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-823 945	-1 010 549	-242 956	-312 702
Kontant erhållet investeringsstöd	77 991	124 381	44 280	67 957
Förvärv av dotterföretag (med avdrag för likvida medel)	-	-266 057	-	-183 752
Avyttring av dotterföretag	-40	-	-	-
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar och skulder	-97 871	59 304	43 392	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-225	-	-33	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-225	-	683
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	3 900	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-844 090	-1 089 246	-155 317	-427 814
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	331 176	178 281	331 176	5 991
Upptagna lån	951 429	1 989 889	212 934	1 009 962
Amortering av låneskulder	-429 075	-1 262 188	-355 789	-774 464
Återköp av utestående obligation	-21 750	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	831 780	905 982	188 321	241 489
Årets kassaflöde	-111 191	-46 009	-16 336	-63 346
Likvida medel vid årets början	166 409	204 877	72 599	229 262
Kursdifferens i likvida medel	821	7 541	160	493
Likvida medel vid årets slut	56 039	166 409	56 039	166 409

Segmentrapportering

jan-dec 2023					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Hysesintäkter	77 558	91 304	206 393	-1 926	373 329
Övriga rörelseintäkter	675	6 034	6 398	3 163	16 270
Fastighetskostnader	-31 840	-27 420	-79 943	-	-139 203
Driftsöverskott	46 394	69 917	132 848	1 237	250 396
Central administration	-	-	-	-37 886	-37 886
Resultat före finansiella poster	46 394	69 917	132 848	-36 649	212 510
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 262 500	3 078 533	3 464 625	-	7 805 658

jan-dec 2022					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Hysesintäkter	74 238	64 544	150 704	-332	289 154
Övriga rörelseintäkter	921	753	2 202	1 068	4 945
Fastighetskostnader	-32 328	-23 988	-68 196	-	-124 512
Driftsöverskott	42 832	41 310	84 710	736	169 588
Central administration	-	-	-	-31 485	-31 485
Resultat före finansiella poster	42 832	41 310	84 710	-30 749	138 102
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 335 200	2 407 349	3 788 000	-	7 530 549

Hållbarhet

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för perioden januari–december 2023.

SBS-slingan på tre kilometer är invigd och uppmuntrar rörelse hos studenterna

Energianvändningen per kvadratmeter för kvartal fyra ökade med 3 procent jämfört med samma kvartal 2022

Könsfördelningen är densamma i kvartal 4 som i kvartal 3, med 55 procent män och 45 procent kvinnor

Bilden visar grönsaksodling i Campus Träbyn, juli 2023

INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden (SBS) hållbarhetsrelaterad information för det fjärde kvartalet 2023. Under 2023 har SBS fortsatt med att arbeta aktivt för att uppfylla visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Genom att integrera hållbarhet såväl som samhällsengagemang i kärnverksamheten strävar SBS för att skapa mervärde i alla led.

HÄNDELSE UNDER KVARTAL FYRA 2023

För Studentbostäder i Norden är välmående bland våra hyresgäster av stor vikt. SBS har därför lanserat initiativet "SBS-slingan" som är ett tre kilometers promenadstråk utanför fastigheterna. Studentvärdarna har varit med och tagit fram slingorna och dessa är kartlagda digitalt vilket gör det enkelt för alla studenter att komma ut och få in rörelse i vardagen. För att öka medvetenheten om slingan och öka engagemang- et finns information om slingan i alla fastigheter och boendeappen. I Malmö finns det även en tipspromenad kopplat till slingan, vilket gör att det kommer en fråga i boendeappen var 200 meter.

SBS arbetar aktivt för att öka trivsel för studenterna i bostäder, därför har satsningar på sociala aktiviteter gjorts för att förebygga den psykiska ohälsan hos studenterna. Som en del i detta höll SBS ett hal- loweeevent i den nya gemensamhetslokalen i Jönköping. SBS bjöd på mat, det fanns brädspel och lokalen var dekorerad. Uppskattningsvis kom det mellan 80-100 personer. Eventet var väldigt uppskattat och studenter som inte hade träffats fick möjlighet att mötas.

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

SBS ambition är att bygga nästa generations studentbostäder med fokus på energi- och klimateffektiva lösningar. Under det fjärde kvartalet 2023 uppgick energianvändningen från elektricitet och fjärrvärme i våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 43 kWh/m², vilket innebar en ökning med 3 procent jämfört med föregående år. Fjärrvärmeanvändningen (kWh/m²) ökade med 1 procent och använd-

ningen av elektricitet ökade med 9 procent, jämfört med samma period föregående år. Utsläppen (kg CO₂e/m²) ökade med 8 procent det fjärde kvartalet jämfört med samma kvartal 2022. De ökade utsläppen jämfört med föregående kvartal beror på den ökade användning av fjärrvärme. Dock har utsläppen från fastighetselen minskat till följd av SBS avtal med Dalakraft om 100 procent förnyelsebar elektricitet för fastighets- beståndet i Sverige samt ett löpande avtal för fastighetsbeståndet i Danmark om 100 procent koldioxidfri elektricitet.

OBLIGATIONSTATUS

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

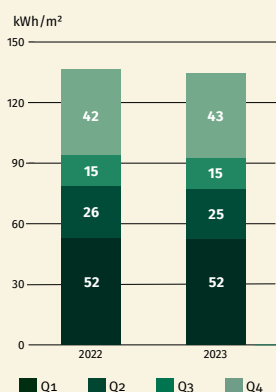
MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Summa	600	600	-

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

MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN

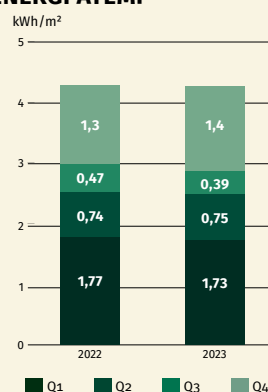
SBS vill bygga inkluderade studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget upp på könsfördelningen hos våra hyresgäster. Vid slutet av kvartal fyra, 2023 är könsfördelning bland våra hyresgäster 55 procent män och 45 procent kvinnor.

TOTAL ENERGI ATEMP



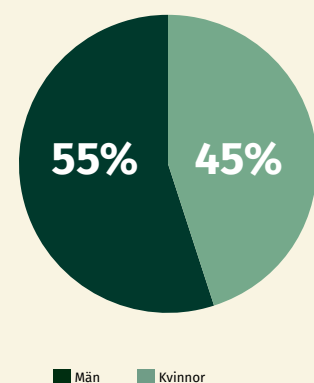
Not till total energi Atemp: Atemp är normalårskorrigerad och avser energianvändningen per m² för el och fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Hyresgästernas elförbrukning är inkluderat i beräkningen.

TOTALA UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



Not till CO₂e-utsläpp från energi Atemp: 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



Nyckeltal per kvartal

	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Hysesintäkter, MSEK	110	88	93	98	90	64	66	73	71	51
Driftsöverskott, MSEK	68	55	63	65	52	34	39	44	40	29
Förvaltningsresultat, MSEK	5	0	24	15	12	10	13	20	-1	2
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,8	3,5	3,9	3,9	3,5	2,5	3,2	3,5	3,4	2,9
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-167	-47	-157	-169	-39	-24	29	105	39	33
Periodens resultat, MSEK	-128	-71	5	-157	-33	-6	5	110	37	-15
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 806	7 790	7 761	7 497	7 531	6 425	6 281	6 113	5 636	5 375
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	6 089	6 249	6 355	6 442	6 590	5 088	5 067	4 981	4 787	4 581
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	37 590	38 579	39 236	39 961	41 508	36 558	36 403	35 910	36 486	35 103
Antal studentbostäder under förvaltning	6 292	6 094	5 563	5 563	5 563	5 141	4 833	4 733	4 605	4 501
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 752	1 950	2 481	2 481	2 481	2 596	2 903	2 961	2 963	2 906
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	2 916	3 114	3 114	3 114	3 114	3 725	3 725	3 731	3 731	3 735
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	173	173	173	173	463	463	511	430	389
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217	8 200	8 199	8 205	7 998	7 796
Area Totala portföljen, kvm	176 186	161 977	161 977	161 201	158 754	139 182	139 182	138 705	131 107	130 512
Uthyrningsgrad, %	95	97	91	95	99	100	92	95	96	96
Överskottsgrad, %	62	62	67	66	58	53	59	60	57	58
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	-25,6	-14,6	1,0	-30,9	-6,2	-1,3	1,0	23,6	8,3	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK	10	-2	9	11	13	5	21	17	-12	3
Belåningsgrad, %	70,8	73,1	71,6	69,1	65,8	62,9	64,1	62,9	62,8	61,9
Genomsnittlig ränta, %	5,1	5,2	4,8	4,3	3,8	3,4	2,6	2,2	2,2	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,29	0,99	1,22	1,38	1,37	1,53	1,88	2,19	2,15	1,10
Soliditet, %	26,2	23,9	25,4	25,7	27,0	31,1	30,4	30,6	30,6	31,1
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,01	0,00	0,11	0,07	0,06	0,04	0,07	0,11	-0,01	0,01
Periodens resultat	-0,32	-0,32	0,02	-0,71	-0,15	-0,03	0,02	0,58	0,19	-0,08
Eget kapital	3,60	8,65	9,02	8,88	9,57	9,62	10,21	10,11	9,51	9,29
Långsiktigt substansvärde	3,70	9,05	9,29	9,78	10,46	10,46	11,19	10,94	10,27	10,03
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-64,6	-13,5	-17,0	-10,7	1,8	4,3	13,1	19,4	12,2	-

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Rörelsens intäkter	-	1	-2	5
Rörelsens kostnader	-25 738	-24 404	-8 089	-4 395
Rörelseresultat	-25 738	-24 403	-8 090	-4 390
Resultat från andelar i koncernföretag	-14 841	-9 475	-15 000	-4 475
Resultat från finansiella poster	2 591	49 460	-23 367	18 099
Resultat efter finansiella poster	-37 989	15 581	-46 457	9 234
Bokslutsdispositioner	-22 750	-18 100	-22 750	-18 100
Resultat före skatt	-60 739	-2 519	-69 207	-8 866
Skatt på periodens resultat	110 673	-	36 580	-
Periodens resultat	49 934	-2 519	-32 627	-8 866

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Periodens resultat enligt resultaträkningen	49 934	-2 519	-32 627	-8 866
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	49 934	-2 519	-32 627	-8 866

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	2	6
Finansiella anläggningstillgångar	3 735 458	2 728 430
Summa anläggningstillgångar	3 735 459	2 728 436
Omsättningstillgångar	194 366	260 564
SUMMA TILLGÅNGAR	3 929 826	2 989 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	289 084	1 103 886
Fritt eget kapital	1 568 422	376 756
Summa eget kapital	1 857 507	1 480 642
Långfristiga skulder	1 925 645	1 051 729
Kortfristiga skulder	146 674	456 629
Summa skulder	2 072 319	1 508 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 929 826	2 989 000

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 - KSEK (1).

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 2,9 MSEK för perioden januari till december 2023. Under 2023 erhöll bolaget förskottsinbetalningar inför nyemissionen av ägarna Fastator, Svea Bank och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden varav ränta utbetalades med 8 procent under löptiden. 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 inte 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 15 februari 2024 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Årsredovisning 2023	v 15
Delårsrapport Q1 2024	2024-05-08
Årsstämma	2024-05-16
Delårsrapport Q2 2024	2024-07-18
Delårsrapport Q3 2024	2024-11-07

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 15 februari 2024
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Amir Gal
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.

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 vid periodens slut med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till totala antalet utestående 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-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Driftsöverskott för period	236 611	164 420	58 925	51 433
Verkligt värde exklusive projektfastigheter				
Värde vid periodens ingång	6 589 549	4 786 536	6 248 890	5 088 268
Värde vid periodens utgång	6 088 657	6 589 549	6 088 657	6 589 549
Värde i genomsnitt	6 339 103	5 688 043	6 168 773	5 838 909
Direktavkastning	3,73%	2,89%	3,82%	3,52%

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.

TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Driftsöverskott för period	250 396	169 588	68 248	51 871
Värdeförändring för perioden	-539 146	71 111	-166 531	-38 505
Totalavkastning	-288 750	240 699	-98 284	13 366
Värde vid periodens ingång	7 530 549	5 635 536	7 789 890	6 425 268
Värde vid periodens utgång	7 805 658	7 530 549	7 805 658	7 530 549
Värde i genomsnitt	7 668 103	6 583 043	7 797 774	6 977 909
Totalavkastning	-3,77%	3,66%	-5,04%	0,77%

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.

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Intäkter	389 599	294 100	110 027	89 861
Driftsöverskott	250 396	169 588	68 247	51 871
Överskottsgrad	64,3%	57,7%	62,0%	57,7%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Periodens resultat	-351 236	75 736	-127 666	-32 710
Ingående eget kapital	2 113 715	1 815 331	1 908 704	2 124 351
Utgående eget kapital	2 082 810	2 113 715	2 082 810	2 113 715
Genomsnittligt eget kapital	2 098 263	1 964 523	1 995 757	2 119 033
Avkastning på eget kapital	-16,74%	3,86%	-25,59%	-6,17%

BELÅNINGSGRAD

KSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skulder	5 581 870	5 118 533
Kassa	56 039	166 409
Nettobelåning	5 525 831	4 952 124
Förvaltningsfastigheter	7 805 658	7 530 549
Belåningsgrad	70,8%	65,8%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	jan–dec 2023	jan–dec 2022	okt–dec 2023	okt–dec 2022
Förvaltningsresultat fastigheter	44 094	55 142	5 204	12 222
Jämförelsestörande poster	-5 415	3 122	8 304	0
Räntekostnader	182 860	87 369	47 206	32 745
Summa	221 539	145 633	60 715	44 967
Räntetäckningsgrad	1,21	1,67	1,29	1,37

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.

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.

SOLIDITET

KSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital	2 082 810	2 113 715
Balansomslutning	7 951 614	7 818 242
Soliditet	26,2%	27,0%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Förvaltningsresultat för perioden	44 094	55 142	5 204	12 222
Antal aktier i genomsnitt	275 759 362	205 407 309	399 472 370	220 775 803
Förvaltningsresultat per aktie	0,16	0,27	0,01	0,06

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Periodens resultat	-351 236	75 736	-127 666	-32 710
Antal aktier i genomsnitt	275 759 362	205 407 309	399 472 370	220 775 803
Periodens resultat per aktie	-1,27	0,37	-0,32	-0,15

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital	2 082 810	2 113 715
Antal aktier	578 168 936	220 775 803
Eget kapital per aktie	3,60	9,57

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital	2 082 810	2 113 715
Derivat	0	0
Uppskjuten skatteskuld	54 483	194 790
Substansvärde	2 137 293	2 308 505
Antal aktier	578 168 936	220 775 803
Substansvärde per aktie	3,70	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

MSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	10,46	10,27
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,70	10,46
Tillväxt	-64,6%	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**