

Delårsrapport



Bokslutskommuniké
januari - december 2020



STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB



Innehållsförteckning

Utvalda nyckeltal	4
Väsentliga händelser, oktober-december 2020	5
Väsentliga händelser efter periodens utgång	5
VD har ordet	6
Om bolaget i korthet	8
Strategi	9
Finansiella och operationella mål	10
Intjäningsförmåga per 31 december 2020	11
Fastighetsbestånd	12
Projektportfölj	14
Hållbarhet	16
Marknaden för studentbostäder i Sverige	17
Styrelse	20
Ledning	21
Aktiestruktur och aktieägarna	22
Finansiell information	24
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag	26
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	27
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	28
Koncernens rapport över kassaflöden	29
Segmentrapportering	30
Koncernens nyckeltal	31
Moderbolagets resultaträkning	32
Moderbolagets balansräkningar i sammandrag	33
Moderbolagets förändring över eget kapital	34
Moderbolagets rapport över kassaflöden	35
Redovisningsprinciper och noter	36
Finansiell rapportering	37
Definitioner	38
Kontaktuppgifter	39

Väsentliga händelser, oktober-december 2020

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2020 ¹

- Koncernens intäkter uppgick till 150,5 Mkr (102,3).
- Driftresultatet uppgick till 75,5 Mkr (53,3).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 33,4 Mkr (19,1).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter var 87,7 Mkr (74,7).
- Resultatet före skatt blev 121,6 Mkr (93,9).

KVARTALET OKTOBER - DECEMBER 2020 ²

- Koncernens intäkter uppgick till 46,6 Mkr (40,5).
- Driftresultatet uppgick till 21,9 Mkr (22,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 12,5 Mkr (9,9).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter var 6,2 Mkr (5,5).
- Resultatet före skatt blev 18,6 Mkr (17,1).

- Bolagets preferensaktie av serie B avnoterades i oktober från Nasdaq First North Growth Market.
- Under perioden slutfördes bolagets rekaptaliseringssplan, inklusive konvertering av obligationsskuld till preferensaktier av serie C.
- Under oktober ingicks avtal om samgående mellan bolaget och Studentbostäder i Sverige och det sammanslagna bolaget tog namnet Studentbostäder i Sverige. Samgåendet slutfördes i december och det utsågs ny styrelse, ny vd och ny ledning.
- Studentbostäder i Sverige offentliggjorde i december nya finansiella och operationella mål samt en ny utdelningspolicy, se sidan 10 i denna rapport.
- Studentbostäder i Sverige lanserade under perioden en ny hemsida.
- I mitten av december genomförde Studentbostäder i Sverige en riktad nyemission om 250 Mkr genom emission av preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,09 kronor per aktie.

Utvalda nyckeltal

Nyckeltal	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Mkr	224,9	149,2	224,9	149,2
Driftresultat enligt intjäningsförmåga, Mkr	122,8	98,5	122,8	98,5
Soliditet, %	39	27	39	27
EPRA NAV, per aktie, kr	0,09	0,03	0,09	0,03
Eget kapital, per aktie, kr	0,09	274,26	0,09	274,26
Lägenheter, antal	4 251	2 900	4 251	2 900
Lägenheter i projektportföljen, antal	2 216	460	2 216	460
Uthyrningsbar area, kvm	120 959	86 644	120 959	86 644
Uthyrningsgrad, %	89	97	89	97
Överskottsgrad, %	50	52	47	56
Anställda vid periodens utgång, antal	28	1	28	1

1. I utfallet ingår perioden januari - december 2020 för koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB samt utfallet fr om förvärvstillfället, dvs fr om december 2020 för koncernen fd Prime Living AB.

2. I jämförelsesiffrorna för föregående år ingår endast utfallet för koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.

3. I periodens utfall ingår utfallet för koncernen för fd Prime Living AB fr om förvärvstidpunkt, dvs december 2020.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Studentbostäder i Sverige stärkte under januari och februari organisationen genom rekrytering av Bo Gyllensvärd som ny CFO och Sofia Folstad som ny finans- och transaktionschef.
- I februari publicerades valberedningens sammansättning inför årsstämman 2021, bestående av Bengt Kjell, Ilija Batljan, Joachim Kuylenstierna och Björn Rosengren med Bengt Kjell som valberedningens ordförande.
- En extra bolagsstämma i februari beslutade att omstämpla bolagets preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C till stamaktier, samt om en sammanläggning av samtliga aktier varigenom 100 aktier sammanläggs till 1 aktie.
- Studentbostäder i Sverige offentliggjorde i februari att man ingått avtal om att förvärva en fastighet under uppförande i Jönköping med 349 studentbostäder med ett fastighetsvärde om 423 Mkr. Del av köpeskillingen erläggs i form av 700 000 000 preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,094 kronor per aktie.
- Studentbostäder i Sverige tecknade i februari entreprenadavtal om slutförande av projekten i Stockholm (Spånga) och Malmö. Enligt handlingsplanen kommer 209 lägenheter i Stockholm (Spånga) och 464 lägenheter i Malmö att vara slutförda så att studenter kan flytta in till sommaren.

VD har ordet

Som VD för Studentbostäder i Sverige sedan starten 2018 är det särskilt spännande att nu se det bolag vi byggt upp ta stora kliv framåt. Studentbostäder i Sverige är landets enda renodlade noterade studentbostadsbolag. Vårt fokus är studentbostäder, inget annat.

I december slutfördes vår notering på Nasdaq First North Growth Market genom samgåendet av noterade Prime Living, ett bolag som under en längre tid hade kämpat för sin överlevnad men som hade ett antal projekt med mycket potential. Med vårt fantastiska team, som inte är rädda för att kavla upp ärmarna, kommer vi att realisera potentialen. Vi följer den handlingsplan vi upprättat med åtgärder och bockar av punkt efter punkt. Vi är övertygade om att hårt arbete lönar sig. Att investera i oss är att investera i Sveriges framtid.

Både genom förvärv av befintliga fastigheter och nyproduktion fortsätter vi säkra boendet för fler studenter framöver, framför allt på studieorter där behovet av bostäder är som allra störst. Under året har vi även byggt upp en specialiserad förvaltningsorganisation.

Vårt mål är att vara förstahandsvalet för studenter och erbjuda prisvärda studentboenden av hög kvalitet med en helt digitaliserad hantering. Det är fantastiskt att vi redan efter två år innehar en projektportfölj med över 2 000 nya studentbostäder. Vi har under det fjärde kvartalet skickat in bygglov för över 400 studentbostäder i vårt projekt i Karlstad. Här kommer studenterna trivas med närheten till campus och friluftsområden men också utegym och volleybollplan i området. Vi har ett stort ansvar att inte bara säkerställa fler bostäder utan även en hög boendestandard anpassade efter hyresgästernas situation och behov. Här har vi kommit långt och bland annat har vi tagit fram egna typhus samt en manual för utformning av gemensamma ytor. För en mindre peng får vi en kundnytta som når alla våra hyresgäster. Vi ser fram emot att sätta spaden i marken och förverkliga dessa värden till våra aktieägare.

Coronapandemin har slagit hårt mot landets studenter och mycket av undervisningen sker på distans. När vi nu blickar mot hösten ser vi att allt fler kommer vilja påbörja studier vilket kommer leda till en ökad efterfrågan av studentbostäder. Vi står därför redo att ta emot fler studenter och vara en del i att förverkliga deras drömmar.

Studentbostäder i Sverige lämnar nu ett intensivt 2020 bakom sig. Bolaget har avsevärt förbättrat sina nyckeltal, bland annat så har koncernens intäkter ökat från 102,3 miljoner kronor till 150,5 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med cirka 50 procent. Vi har fortsatt visat att vi står på tå när tillfälle ges och är nu ett bolag med starka ägare och med en kassa att realisera den potential som vi är övertygade finns i det sammanslagna bolaget.

Vi har stora ambitioner för Studentbostäder i Sverige och nu fortsätter vi ta stora kliv på vår tillväxtresa mot att bli Sveriges största studentbostadsbolag. Vår spännande resa har bara börjat!



Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Sverige AB



»
Vår spännande resa
har bara börjat!

Om bolaget i korthet

Studentbostäder i Sveriges verksamhet består av att förvalta och utveckla studentbostäder. Studentbostäder i Sverige bildades 2018 genom att tre fastighetsbolag sålde sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget. Fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 0,9 Mdkr. Studentbostäder i Sverige har sedan dess framgångsrikt vuxit och per dagen för bokslutskommunikén består fastighetsportföljen av över 4 000 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 Mdkr. Därutöver har bolaget en projektportfölj med över 2 000 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö.

Studenttiden är början på vuxenlivet, och vi vill ge alla möjligheten till en positiv start. Bostaden ska inte stå i vägen för att kunna välja en utbildning i en ny stad. Därför vill vi finnas där studenterna finns – genom hela studietiden.

Genom att arbeta med långsiktiga relationer med kommuner och lärosäten kan vi gemensamt möta det växande behovet av studentbostäder. Vi satsar ständigt på nya lösningar som effektiviserar förvaltningen och samtidigt förenklar för våra hyresgäster, bland annat genom digitala hyresgästlösningar. Allt för att våra hyresgäster ska kunna fokusera mindre på bostaden, och mer på studierna och studentlivet.

Sveriges enda noterade
studentbostadsbolag

NYCKELTAL FASTIGHETSBESTÅND:



~3,6 Mdkr

Fastighetsvärde



13

Orter



4 251

Studentbostäder



16,5 År

Genomsnittlig
byggnadsålder



~2 200

Lägenheter
i projektportfölj



~2,0 Mdkr

Fastighetsvärde
i projektportfölj



201 Mkr

Hyresintäkt



61%

Överskottsgrad

Strategi

Studentbostäder i Sveriges strategi är i huvudsak utveckling och förvärv av kostnadseffektiva studentbostäder med hög kvalitet i svenska universitets- och högskolestäder.



PROJEKTUTVECKLING

Bostäderna uppförs med bolagets utvecklade typhus och totalentreprenad upphandlas med väletablerade aktörer.



LÖPANDE FÖRVALTNING

Den löpande förvaltningen leds och styrs i egen regi av en förvaltningsorganisation om möjligt, eller outsourcat på mindre etableringsorter.



FÖRVÄRVS- OCH TILLVÄXTSTRATEGI

Studentbostäder i Sveriges förvävsstrategi utgår ifrån att öka volymen på befintliga orter för att få så effektiva förvaltningskluster som möjligt. Förvärv kan komma att ske genom förvärv av befintliga bestånd, förvärv av projekt eller förvärv av byggrätter. Med bolagets interna förvaltningsorganisation ges möjligheten att snabbt ta in förvärv i stora delar av landet, mindre enheter är möjliga med outsourcad teknisk förvaltning.



EXPANDERAR DÄR EFTERFRÅGAN ÄR STÖRST

Brist på bostäder bör inte hindra någon från att fullfölja sina utbildningsmål. Studentbostäder i Sverige strävar efter att växa på de platser som har högst efterfrågan på högkvalitativa studentbostäder.



BYGGER VIDARE UTIFRÅN AKTUELL POSITION

Studentbostäder i Sverige strävar efter att utöka fastighetsportföljen för att uppnå en effektiv intern förvaltning av sina fastigheter på utvalda nyckelorter.



EGNA BOSTÄDER PÅ ATTRAKTIVA LÄGEN

Studentbostäder i Sverige har som mål att äga enheter som antingen ligger nära campus eller studentstadens centrum.

Finansiella och operationella mål

Styrelsen i Studentbostäder i Sverige presenterade den 9 december 2020 nya finansiella och operationella mål.

Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj består av över 4 000 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 Mdkr. Utöver fastighetsportföljen har Studentbostäder i Sverige en projektportfölj om cirka 2 000 studentbostäder till ett värde vid slutförande om cirka 2,0 Mdkr. Bolaget är idag ett rikstäckande studentfastighetsbolag på den svenska marknaden.

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

Studentbostäder i Sveriges operationella mål:

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

Studentbostäder i Sveriges utdelningspolicy

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

Intjäningsförmåga per 31 december 2020

Tabellerna nedan presenterar aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 december 2020. Den aktuella intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos över de kommande 12 månaderna utan är att betrakta som en presumtiv ögonblicksbild.

Intjäningsförmågan tar inte hänsyn till utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar, eventuella förvärv eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Nedan presenteras två versioner av Studentbostäder i Sveriges intjäningsförmåga. Tabellen till vänster presenterar Bolagets intjäningsförmåga per den 31 december 2020, och tabellen till höger presenterar Bolagets intjäningsförmåga justerad för projekt i produktion. Med projekt i produktion avses 209 studentbostäder i Stockholm och 548 studentbostäder i Malmö som förväntas slutföras under 2021.

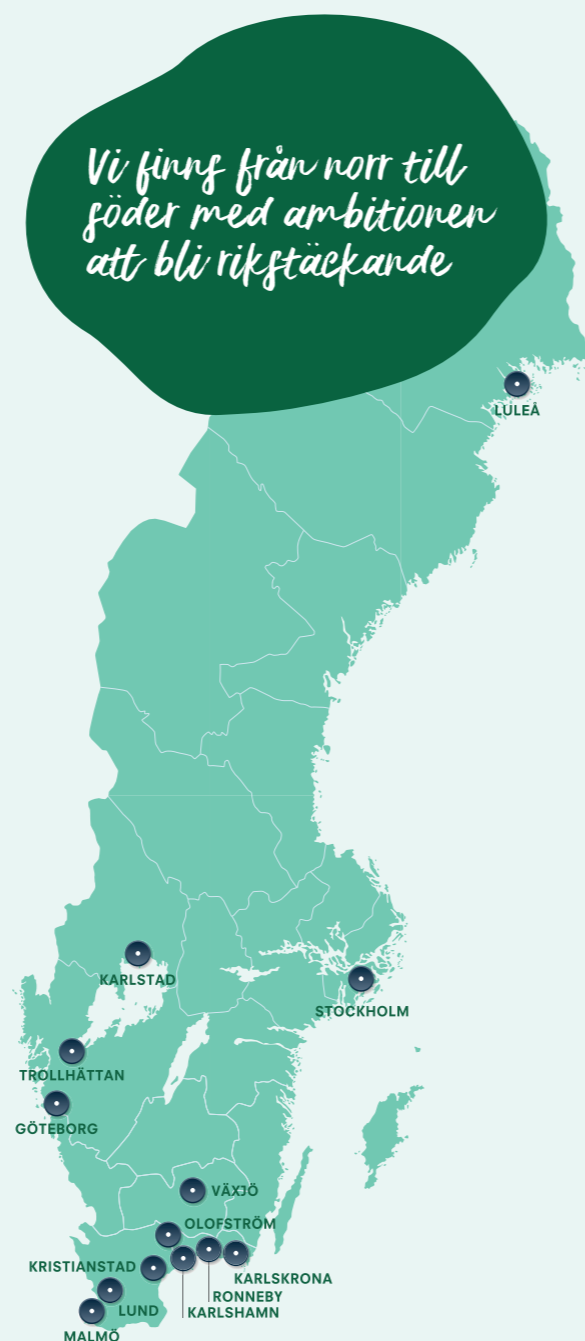
	Intjäningsförmåga, Mkr	Intjäningsförmåga inkl. projekt i produktion, Mkr
Hyresvärde	224,9	224,9
Vakans	-23,7	-2,2
Hyresintäkter	201,2	222,7
Fastighetskostnader	-74,9	-74,9
Fastighetsskatt	-3,5	-3,5
Driftsresultat	122,8	144,3
Central administration	-26,8	-26,8
Räntenetto	-48,8	-48,8
Förvaltningsresultat	47,2	68,7

Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Sverige har fastigheter över hela Sverige, med en särskild tyngd på större studieorter, som Stockholm, Göteborg och Lund. Många av dessa orter är rödlistade av Sveriges Förenade Studentkårer, där behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är som störst.

Genom att finnas över hela landet kan vi erbjuda samma goda boende till fler, och bidra till ett bättre studentliv för alla Sveriges studenter.

NÄRHET TILL FLERA TONGIVANDE UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR



Stad	Nuvarande antal lägenheter	Projektportfölj, antal lägenheter	Totalt
Luleå	1 435	0	1 435
Stockholm	291 ¹	944	1 235
Malmö	548 ²	0	548
Ronneby	402	0	402
Göteborg	364	0	364
Lund	286	198	484
Karlstad	281	234	515
Karlskrona	234	150	384
Kristianstad	184	323	507
Trollhättan	144	226	370
Växjö	72	141	213
Olofström	7	0	7
Karlshamn	3	0	3
Totalt	4 251	2 216	6 467

1. Inklusive pågående 209 st.
2. Inklusive pågående 548 st.

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Kommun	Fastighetsbeteckning	Byggår	Antal lägenheter	BOA
Förvaltningsfastigheter				
Göteborg	Lindholmen 6:9 (del av) ¹	2017	156	4 056
Göteborg	Tynnered 761:733 ¹	2016	208	4 960
Karlshamn	Asarum 51:7	2004	3	285
Karlshamn	Löjan 1	e.t.	e.t.	e.t.
Karlskrona	Grenadjären 57	2010	117	4 482
Karlskrona	Gullbernahult 7	1955	117	2 808
Karlstad	Freja 14	2004	93	2 054
Karlstad	Hästen 4	2003	66	1 388
Karlstad	Mungigan 1	2010	58	1 970
Karlstad	Munspelet 1	2010	64	2 176
Kristianstad	Kaptenen 1	2004	14	464
Kristianstad	Kaptenen 2	2004	24	696
Kristianstad	Kaptenen 3	2005	36	1 044
Kristianstad	Löjtnanten 1	2006	62	1 798
Kristianstad	Löjtnanten 2	2007	48	1 632
Luleå	Bergviken 5:38	2011, 2012, 2016	331	8 674
Luleå	Porsön 1:425	1994	56	2 787
Luleå	Porsön 1:427	1996	108	2 992
Luleå	Porsön 1:428	1997	104	2 786
Luleå	Porsön 1:431	2001, 2020	225	6 477
Luleå	Porsön 1:433	2002	112	3 304
Luleå	Porsön 1:436	2006	208	6 160
Luleå	Porsön 1:437	2016, 2017	291	8 506
Lund	Stråken 1	2009	86	2 924
Lund	Studentkåren 4 ¹	2013	200	4 400
Malmö	Träpanelen 1	2017	336	8 736
Malmö	Träpanelen 6	2014	84	1 944
Malmö	Träpanelen 8	2015	128	3 584
Olofström	Holje 182:2	2003	7	602
Ronneby	Ronneby 25:19	1996	96	3 089
Ronneby	Ronneby 25:22	1990	62	3 047
Ronneby	Ronneby 25:23	2000	105	3 259
Ronneby	Ronneby 25:36	1998	86	2 289
Ronneby	Ronneby 25:37	2001	53	1 006
Stockholm	Ferdinand 8	2018	291	8 004
Trollhättan	Kuratom 2	2009	144	4 488
Växjö	Utfarten 3	2006	72	2 088
Totalt			4 251	120 959

1. Arrende med temporärt bygglov.

Projektportfölj

Kommun	Projektnamn	Status	Antal lägenheter	Detaljplan väntas klar	Produktionsstart	Färdigställande
Karlstad	Mungigan & Munspelet	Bygglovsskede	234	2020 (detaljplan klar)	2021	2023
Stockholm	Ferdinand 14, 15	Bygglovsskede	944		2021	2022-2024
Göteborg	Ramberget ¹	Bygglov upphävt	e.t.		2016	e.t.
Trollhättan	Kuratorn	Detaljplanskede	226	2021	2021	2024
Karlskrona	Grenadjären	Detaljplanskede	150	2021	2022	2023
Lund	Stråken	Detaljplanskede	198	2022	2022	2023
Växjö	Utfarten	Detaljplanskede	141	2023	2023	2024
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	323	2024	2024	2025
Totalt			2 216			

1. Temporärt bygglov, arrende, pågående tvist.



Välkommen hem till Frida!

Det här är Frida som bor i en av våra studentbostäder i Karlstad! Hon pluggar till webbutvecklare på Karlstads universitet. Vi frågade henne hur studentlivet är och hur hon trivs i sin bostad:

- Livet som student är superkul! Vi får lära oss massa nya saker hela tiden och jag kommer i kontakt med så härliga människor. Jag trivs jättebra med att bo i en av SBS studentlägenheter. Det bästa är att jag bor så nära mina vänner, även alla grannar är jättetrevliga!

Hållbarhet

Studentbostäder i Sveriges åtaganden för en hållbar samhällsutveckling:

Bolaget har som mål att skapa nästa generations studentboenden med minimal miljöinverkan. Bolaget bygger energieffektivt och med lägsta möjliga inverkan på miljön – all nyproduktion certifieras enligt Sweden Green Building Councils standard, vilket bland annat innebär att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare (vid ombyggnation) eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (vid nybyggnation).

Bolaget arbetar exempelvis med att genom "nudging" främja hållbart beteende hos dess hyresgäster, exempelvis att öka graden av återvinning.

Studentbostäder i Sverige har även en tydlig agenda inom social hållbarhet, och har som mål att skapa en trivsam och hälsosam miljö för alla boende, exempelvis genom att bygga utegym i anslutning till nyproducerade studentboenden.

MILJÖMÅL

Skapa nästa generation studentbostäder

Med digitala lösningar och smarta innovationer utvecklar vi studentbostäder som minskar klimatpåverkan under hela livscykeln.

Fokusområden:

- Främja klimatsmarta, hållbara beteenden hos hyresgäster
- Energi- och klimateffektivt byggande
- Cirkularitet och resurseffektivitet

Koppling till globala mål



SOCIALA MÅL

Samverka för utveckling av hela samhället och främja en inkluderande och trivsam miljö

Vi utvecklar bostadsområden i nära samarbete med Sveriges kommuner och lärosäten. Tillsammans med hyresgäster och medarbetare skapar vi en trivsam boende- och arbetsmiljö.

Fokusområden:

- Nära dialog med kommuner och lärosäten för att möta aktuella behov
- Utveckla bostadsområden som en förlängning av campusområdet och studentlivet.
- Aktiviteter som främjar möten och granngemenskap
- Arbetsmiljö och säkerhet genom hela leverantörskedjan
- Hälsa och välmående hos hyresgäster och medarbetare

Koppling till globala mål



Marknaden för studentbostäder i Sverige

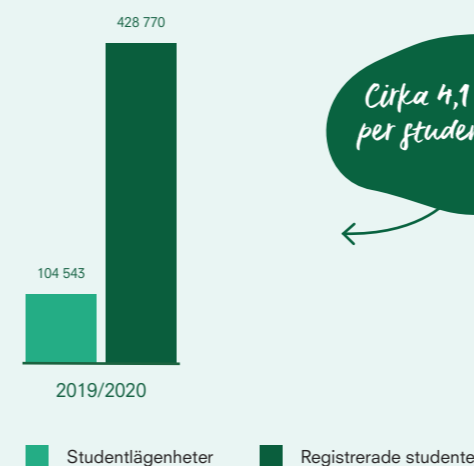
Det finns för närvarande cirka 100 000 studentlägenheter i Sverige, och cirka 400 000 studenter inskrivna vid svenska högskolor och universitet, varav cirka 300 000 studerar på heltid. Av dessa studerar cirka 75 procent på campus.¹ Ägandet av studentbostäder är utspritt över olika typer av aktörer – såsom allmännyttiga bostadsbolag och stiftelser, men också ett antal privata aktörer, inklusive ett mindre antal som är fokuserade på studentbostäder, oftast verksamma regionalt.

År 2020 uppgav 20 av landets 38 högskolekommuner i en enkät från Boverket att de har ett underskott på studentbostäder. Det gäller såväl stora som små högskolekommuner, samt de flesta av storstadsregionernas högskolekommuner. Endast tre kommuner angav att de har ett överskott. Utöver högskolekommunerna uppgav ytterligare 51 kommuner att de erbjuder särskilda bostä-

der till studenter. Av dessa kommuner bedömer 18 att det finns ett underskott på studentbostäder. Under år 2021 förväntas nästan 3 200 nya studentbostäder påbörjas genom nybyggnation i 24 kommuner runt om i landet.²

Regeringen beslutade den 19 december 2019 om nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Reglerna gäller från den 1 februari 2020. Stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. År 2020 finns 2,1 Mdkr i anslagna medel. Regeringen föreslår i budgetpropositionen för 2021 ett anslag på cirka 3,0 Mdkr år 2021, 4,0 Mdkr år 2022 och 4,9 Mdkr år 2023.³

TOTALT ANTAL REGISTRERADE UNIVERSITETSSTUDENTER OCH STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE



1. <https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2020/10/La%CC%88gesrapport-Kund-och-marknad-2020-webb.pdf>.

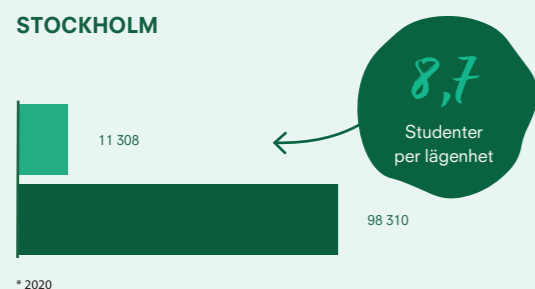
2. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/studenter>.

3. <https://www.boverket.se/sv/bidrag-garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande>.

Det finns brist på studentbostäder i större svenska universitetsstäder 2020. Studentbostadsbristen påverkar både universitetens attraktivitet och hämmar tillväxten.

■ Studentlägenheter ■ Registrerade studenter

STOCKHOLM



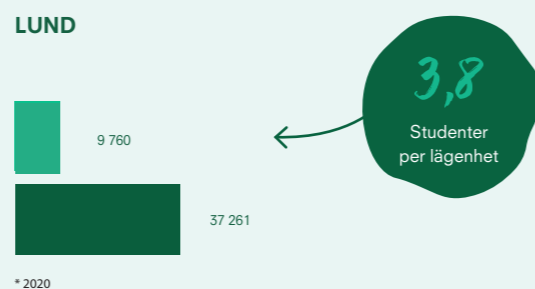
LULEÅ



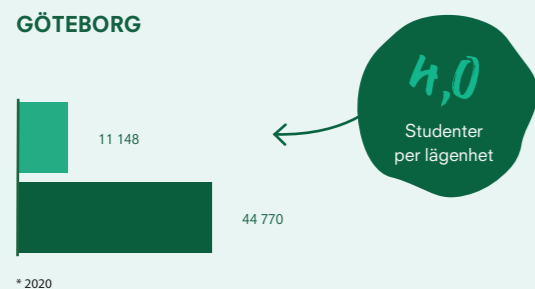
MALMÖ



LUND



GÖTEBORG



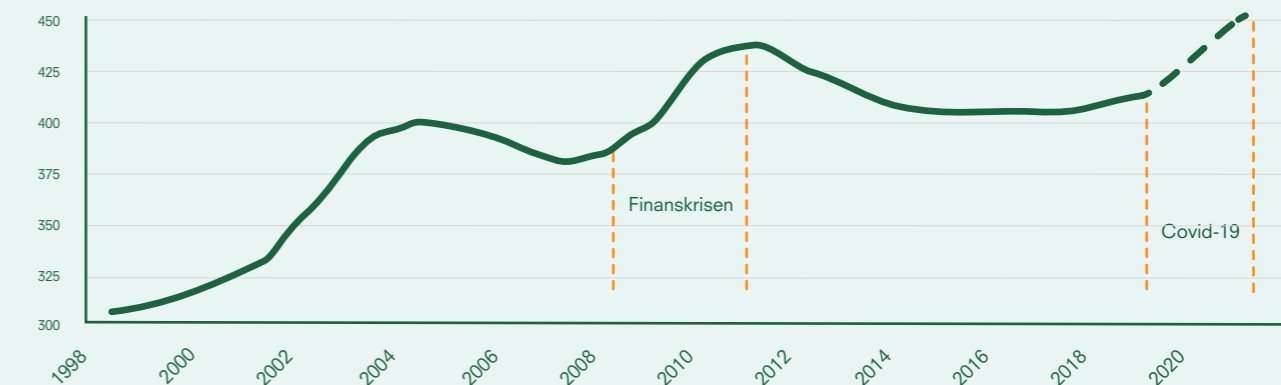
Covid-19 och dess påverkan på marknaden för studentbostäder i Sverige

Covid-19-pandemin har bland annat medfört att det har varit lättare att få tag i studentlägenheter än normalt, då färre utbytesstudenter har kommit till Sverige i kombination med att allt fler har studerat på distans.⁴ Denna utveckling väntas vända efter att effekterna av covid-19-pandemin klingat av och utländska studenter i större omfattning studerar vid svenska studentorter igen och nyttjar den förtur de har på studentbostäder förmedlade av lärosätena själva.

att börja studera under 2020 (10 procent och cirka 30 000 fler än under 2019).⁵ Ett stödpaket har även föreslagits av regeringen som innebär att lärosätena utökas med cirka 1 300 helårsstudenter år 2020 och cirka 2 600 helårsstudenter år 2021.⁶ Ännu är det oklart i vilken omfattning pandemin påverkar studentbostadsmarknaden på medellång sikt – dock har historien visat att det är en kontracyklisk marknad under turbulenta ekonomiska tider. Detta, i kombination med den naturliga demografiutvecklingen, indikerar en stadig ökning av efterfrågan oavsett fart på den ekonomiska återhämtningen.

Covid-19-pandemin har temporärt resulterat i att den inhemska efterfrågan på studentboenden har ökat då fler har antagits till

ANTALET STUDENTER HAR ÖKAT I HÖG TAKT



4. <https://sfs.se/wp-content/uploads/2020/08/SFS-bostadsrapport-2020.pdf>.

5. <https://www.uhr.se/om-uhr/nyheter/pressmeddelanden/2020-pressmeddelanden/rekordmanga-antagna-till-distansutbildningar/>.

6. https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2020/06/Coronarapport_juni_slutgiltig.pdf.

Styrelse



Björn Rosengren

Styrelseordförande sedan 2018¹

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Styrelseordförande i Fastator, Offentliga Hus, Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB. Tidigare näringsminister, rådgivare Kinneviksgruppen, landshövding och ordförande TCO.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: Antal indirekta och direkta aktier, 62 302 preferensaktier av serie B och 119 977 765 preferensaktier av serie C.



Karin Krook

Styrelseledamot sedan 2020

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Arbetande styrelsemedlem Road Marking Equipment AB, Chief Commercial Officer och Head of Business Excellence Elite Hotels of Sweden och Country Manager The Coca-Cola Company.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: -



Sven-Göran Svensson

Styrelseledamot sedan 2018¹

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): tf VD Rikshem, förvaltningschef Rikshem, regionchef Vasakronan, vice vd och förvaltningschef AP Fastigheter.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: Antal indirekta och direkta aktier: 31 152 preferensaktier av serie B och 59 990 982 preferensaktier av serie C.

Ledning



Rebecka Eidenert

VD sedan 2018¹

UTBILDNING: Högskolan i Gävle, SLU och Malmö universitet inom juridik, byggnadsteknik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: Antal indirekta och direkta aktier: 15 576 preferensaktier av serie B och 29 995 491 preferensaktier av serie C.



Bo Gyllenswärd

CFO sedan 2018¹

UTBILDNING: Civilekonom Stockholms Universitet.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: -



Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020¹

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: -



Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2019¹

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggt teknik och design, KTH.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: -



Sofia Folstad

Finans- och transaktionschef sedan 2021

UTBILDNING: Malmö Universitet och Lunds Universitet inom juridik, fastighetsvetenskap och ekonomi.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: -

Aktiestruktur och aktieägarna

AKTIESTRUKTUR

Studentbostäder i Sverige har per rapportdagen tre aktieslag - stamaktier, preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C. Stamaktierna och preferensaktierna av serie C är upp-tagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

En extra bolagsstämma i februari 2021 beslutade om sammanläggning av aktieslagen varterefter Studentbostäder i Sverige endast kommer att ha ett aktieslag. Sammanläggningen av aktieslagen förväntas slutföras under första kvartalet 2021.

Aktieslag	Antal	ISIN
Stamaktier	46 817 515	SE0006422309
Preferensaktier av serie B	5 408 592	SE0006422317
Preferensaktier av serie C	17 167 391 493	SE0013647054

AKTIEÄGARE PER 2020-12-31

Aktieägare	Preferensaktier		Antal	Antal %	Röster	Röster%	
	Stamaktier	serie B					serie C
AB Fastator (Publ)		1 561 265	3 538 452 789	3 540 014 054	20,6%	3 538 608 916	20,6%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden ²		2 182 116	3 367 287 630	3 369 469 746	19,6%	3 367 505 842	19,6%
Euroclear Bank S.A./N.V.	100 000		2 774 851 597	2 774 951 597	16,1%	2 774 951 597	16,1%
Amasten ¹		960 789	2 136 225 862	2 137 186 651	12,4%	2 136 321 941	12,4%
SEB AB, Luxembourg Branch	157 169		421 280 128	421 437 297	2,5%	421 437 297	2,5%
Älvstranden I Karlstad AB		186 800	359 727 530	359 914 330	2,1%	359 746 210	2,1%
JRS Asset Management AB Client Account	4 230 988		327 439 790	331 670 778	1,9%	331 670 778	1,9%
Avanza Pension	8 262 189	8 107	300 114 649	308 384 945	1,8%	308 377 649	1,8%
Clearstream Banking S.A.			208 365 711	208 365 711	1,2%	208 365 711	1,2%
JP Morgan Chase Bank N.A.			190 000 000	190 000 000	1,1%	190 000 000	1,1%
LGT Bank Ltd			173 540 000	173 540 000	1,0%	173 540 000	1,0%
Övriga	34 067 169	509 515	3 370 105 807	3 404 682 491	19,8%	3 404 223 928	19,8%
Totalt	46 817 515	5 408 592	17 167 391 493	17 219 617 600	100,0%	17 214 749 867	100,0%

1. Amasten Bostäder AB och Amasten Fastighets AB.
2. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Samhäll Majorna AB.

I tabellen nedan redogörs för antalet aktier i Studentbostäder i Sverige före och efter omstämplingen av preferensaktier av serie B och C till stamaktier och sammanläggningen av Bolagets

stamaktier, baserat på förhållandena den 12 februari 2021, vilket förväntas slutföras i slutet av mars 2021.

	Per den 12 januari 2021	Efter omstämplingen av preferensaktier av serie B till stamaktier	Efter omstämplingen av preferensaktier av serie C till stamaktier	Efter omstämplingen av preferensaktier av serie B och C samt sammanläggningen av stamaktier
Stamaktier	46 817 515	52 226 107	17 219 617 600	172 196 176
Preferensaktier av serie B	5 408 592	0	0	0
Preferensaktier av serie C	17 167 391 493	17 167 391 493	0	0
Totalt	17 219 617 600	17 219 617 600	17 219 617 600	172 196 176

AKTIEKURS

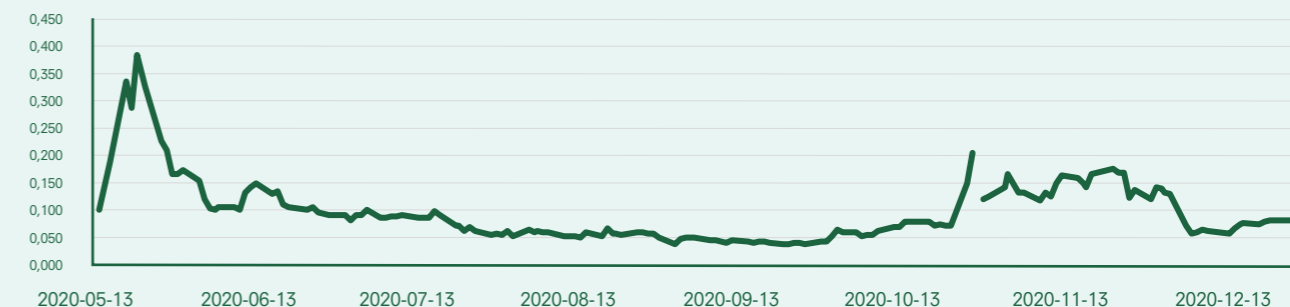
STAMAKTIEN KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIE SERIE B, KURSUTVECKLING



PREFERENSAKTIE SERIE C, KURSUTVECKLING



Finansiell information

BOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Studentbostäder i Sverige AB (publ) (fd Prime Living AB (publ)) förvärvade i december 2020 samtliga aktier i STUSAB AB (fd Studentbostäder i Sverige AB), moderbolag i en fastighet-ägande koncern. Förvärvet klassificeras som ett omvänt förvärv varför STUSAB AB anses vara förvärvaren. I koncernresultaträkning för räkenskapsåret 2020 ingår därför STUSAB AB koncernen med 12 månader och Prime Living AB-koncernen med en (1) månad. Samtliga jämförelseuppgifter i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen avser STUSAB AB.

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 150,5 Mkr (102,3), en ökning med 47 procent jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till beståndet i Luleå som förvärvades 2 september 2019 och därför bara ingår med 4 månader för 2019. Fastighetskostnaderna avser främst driftkostnader, så som värme, vatten, el, fastighetsskötsel och fastighetsadministration och uppgick till 75,0 Mkr (49,0). Även ökningen avseende fastighetskostnaderna är främst hänförlig till förvärvet av Luleå-beståndet. Driftresultatet för perioden uppgick till 75,5 Mkr (53,3), en ökning med 42 procent.

Kostnaden för central administration uppgick till 11,8 Mkr (13,3). Räntenetto uppgick till 30,2 Mkr (20,8), ökningen beror på tillkommande finansieringskostnader för Luleåförvärvet och dels på tillkommande räntekostnader i fd Prime Living beståndet. Periodens förvaltningsresultat uppgick till 33,4 Mkr (19,1). Förvaltningsresultatet har ökat genom förvärvet i Luleå men även påverkats negativt med 2,7 Mkr i och med samgåendet med Prime Living.

Det egna kapitalet uppgick den 31 december 2020 till 1 535,4 Mkr (571,0). Soliditeten uppgick till 39 procent (27). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 296,3 Mkr (45,7). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 20,6 Mkr (55,0). Projektinvesteringar uppgick till 79,6 Mkr (1 122,4). Studentbostäder i Sveriges kapital består av externa lån och eget kapital. Belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 59 procent (70). Under perioden uppgick räntekostnaderna till 30,2 Mkr (20,8). Den genomsnittliga räntan var vid rapportdatumet 2,31 procent (1,95) inklusive effekt av räntederivat. Exklusive räntederivat uppgick snitträntan till 2,27 procent (1,73). Den genomsnittliga räntan på lån hos kreditinstitut uppgick till 2,05 procent (1,74) med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,7 år (1,7). Den aktuella skatten för perioden uppgår till 6,5 (4,0) Mkr. Uppskjuten skatt är till största delen hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och dess marknadsvärden. Den aktuella skatten är beräknad med skattesatsen 21,4 procent och den uppskjutna skatten är beräknad med skattesatsen 20,6 procent.

Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet under perioden uppgår till 87,7 Mkr (74,7) vilket till sin helhet är hänförligt till realiserade värdeförändringar. Marknadsvärdet per den 31 december 2020 uppgick till 3 563,2 Mkr (2 091,0). Under perioden har fastigheter för 1 304,9 Mkr förvärvats. Därtill har 79,6 Mkr investerats i befintliga fastigheter. Se vidare i tabell nedan.

Periodens resultat uppgick till 90,7 Mkr (73,7) och periodens kassaflöde uppgick till 250,6 Mkr (41,7).

PERSONAL

Studentbostäder i Sverige AB (publ) har per den 31 december 2020, 28 anställda (1). Ökningen under året beror på att STUSAB AB under året tagit över teknisk och administrativ förvaltning som tidigare sköttes på entreprenad av extern part och därför anställt personal för dessa funktioner samt på grund av sammanslagningen av Studentbostäder i Sverige AB (publ) och STUSAB AB.

Mkr	2020-12-31
Fastighetsbeståndet vid årets början	2 091,0
Förvärv av fastigheter	1 304,9
Investeringar i befintliga fastigheter	79,6
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	87,7
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 563,2

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

I maj 2020 ingick Prime Living konsultavtal med styrelseledamöterna Mikael Wandt och Jonas Andersson avseende rådgivning till Prime Living i frågor rörande bland annat kapitalförsörjning och strategi, vilket utgjorde ett särskilt uppdrag utöver styrelseuppdragen. Bolaget betalade ersättning för uppdragen med ett belopp om 225 000 kr exklusive moms (Mikael Wandt) respektive 200 000 kr exklusive moms (Jonas Andersson). Avtalen löpte fram till och med den 8 december 2020.

Bolag inom Studentbostäder i Sverige-koncernen har i egenkap av låntagare ingått tre stycken säljarreverser, som per den 31 december 2020 uppgår till 160,3 Mkr. I två av säljarreverserna är Studentbostäder i Sverige låntagare och i en säljarrevers är låntagaren Studentbostäder i Sveriges helägda dotterbolag Framtidens Boende i Göteborg AB. Långgivare är Samhäll 43 AB och Amasten Bostäder AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Sveriges indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och Amasten Fastighets AB. Säljarreverserna är efterställda och löper med 1 till 3 procents ränta som betalas kvartalsvis.

Studentbostäder i Sverige hyr även kontorsplatser från aktieägaren Fastator och köper tjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare.

Hyran för kontorsplatserna uppgår till 30 000 kr per månad, exklusive mervärdesskatt, och arvodena till Priority Group AB till cirka 1,0 Mkr på årsnivå, exklusive mervärdesskatt.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Studentbostäder i Sverige bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, vilket naturligt medför vissa risker. Bolaget arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtidkapitalbehov är beroende av att aktuella tidplaner för projekten kan hållas.

Studentbostäder i Sveriges verksamhet påverkas av den covid19-pandemi som brutit ut, främst genom möjligheten för skolor och universitet att hålla öppet. Hyreskontrakt avseende studentbostäder tecknas vanligen med korta löptider och är i hög grad knutna till utbildningsåren. Om skolor och universitet skulle hålla stängt en längre tid kan nya kontrakt komma att tecknas med eftersläpning eller helt utebli med ökade vakanser som följd. Även osäkerhet i potentiella hyresgästers förväntningar om framtida öppethållande riskerar att resultera i vakanser.

Studentbostäder i Sverige för kontinuerligt en dialog med befintliga och potentiella finansierare för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen har olika förfallotid vilket minskar ränteriskens omfattning. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick den 31 december 2020 till 2,31 procent (1,95). Av räntebärande skulder på 2 115,7 Mkr (1 520,3) löper 1 054,2 Mkr (782,9) med rörlig ränta. I syfte att minska ränterisken har 237,4 Mkr av bolagets lån räntesäkrats genom en ränteswap som löper till 15 december 2021.

Studentbostäder i Sveriges hyresintäkter kommer i stort sett enbart från bostadshyresgäster. Långsiktig vakansgrad är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

De flesta fastigheter är belägna i större universitets- och högskolestäder med god efterfrågan.

Med operationell risk avses risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseende-förlust eller skadat förtroende för verksamheten.

De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet och kalkylräntan i relation till värderingens driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 382,6 Mkr för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 305,9 Mkr vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 3 563,2 Mkr.

Studentbostäder i Sveriges verksamhet omfattar förutom fastighetsförvaltning även fastighetsutveckling i form av nybyggnationer samt förädlingar av befintliga fastigheter. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Studentbostäder i Sveriges kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, erhålla och bibehålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Studentbostäder i Sverige acceptabla villkor. Det finns en risk att upphandlade entreprenader, av skäl hänförliga till entreprenören, fördröjs eller inte kan fullföljas vilket i sin tur bland annat skulle kunna medföra ökade projekteringskostnader eller att Studentbostäder i Sveriges hyresgäster riktar krav till följd av fel eller förseningar.

Vid såväl nyproduktion som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller fel på inventarier). Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller ökade kostnader för nyproduktion och förvaltning av Studentbostäder i Sveriges fastigheter. Vidare kan det inte utelämnas att Studentbostäder i Sveriges kan komma att misslyckas med att erhålla och bibehålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjs eller inte alls kan genomföras.

Studentbostäder i Sverige AB (publ) är noterade på Nasdaq First North Growth Market "First North". First North 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.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Hysesintäkter	150,5	102,3	46,6	40,5
Fastighetskostnader	-75,0	-49,0	-24,7	-17,8
Driftsresultat	75,5	53,3	21,9	22,7
Central administration	-11,8	-13,3	-1,6	-4,2
Resultat före finansiella poster	63,7	39,9	20,3	18,5
Räntenetto	-30,2	-20,8	-7,8	-8,6
Förvaltningsresultat	33,4	19,1	12,5	9,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	87,7	74,7	6,2	5,5
Värdeförändring derivat	0,5	0,1	-0,2	1,7
Resultat före skatt	121,6	93,9	18,6	17,1
Aktuell skatt	-6,5	-4,0	-3,6	-1,6
Uppskjuten skatt	-24,4	-16,1	-5,1	-1,9
Resultat efter skatt	90,7	73,7	9,9	13,6
SUMMA TOTALRESULTAT	90,7	73,7	9,9	13,6
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	90,7	73,7	9,9	13,6
Minoritetsintresse	0,0		0,0	
SUMMA PERIODENS RESULTAT	90,7	73,7	9,9	13,6

1. I utfallet ingår perioden januari - december 2020 för koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB samt utfallet fr om förvärvstillfället, dvs fr om december 2020 för koncernen fd Prime Living AB.
 2. I jämförelsesiffrorna för föregående år ingår endast utfallet för koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.
 3. I periodens utfall ingår utfallet för koncernen för fd Prime Living AB fr om förvärvstidpunkt, dvs december 2020.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, Mkr	2020-12-31 ¹	2019-12-31 ²
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 563,2	2 091,0
Inventarier	5,3	
Summa materiella anläggningstillgångar	3 568,5	2 091,0
Finansiella anläggningstillgångar		
Derivat	0,6	0,1
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	10,1	7,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	10,7	7,4
Summa anläggningstillgångar	3 579,1	2 098,4
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	1,2	0,6
Skattefordringar	0,5	
Övriga fordringar	37,9	5,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,0	3,4
Likvida medel	296,3	45,7
Summa omsättningstillgångar	341,9	55,5
SUMMA TILLGÅNGAR	3 921,0	2 153,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	861,0	2,1
Övrigt tillskjutet kapital	510,5	
Balanserat resultat inklusive årets resultat	163,8	569,0
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1535,4	571,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,2	
Summa eget kapital	1535,2	571,0
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	41,2	16,4
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 713,7	1 293,4
Konvertibelt förlagslån		51,5
Obligationslån	200,0	
Övriga långfristiga skulder	160,3	159,6
Långfristiga leasingskulder	11,3	6,6
Summa långfristiga skulder	2 126,5	1 527,5
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	41,7	15,8
Kortfristig leasingskuld	3,6	0,8
Leverantörsskulder	17,0	7,8
Skatteskulder	13,8	3,1
Övriga kortfristiga skulder	93,7	6,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89,6	21,4
Summa kortfristiga skulder	259,4	55,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 921,0	2 153,9

1. I balansslutningen per 2020-12-31 ingår hela koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB koncernen för fd Prime Living AB.
 2. Balansslutning per 2019-12-31 avser koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Koncernens rapport över förändring i eget kapital, Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital per 2019-01-01	1,1	267,3	-0,6		267,8
Årets resultat			73,7		73,7
Summa totalresultat			73,7		73,7
Transaktioner med aktieägare:					
Nyemission kontant	0,9	228,6			229,5
Summa transaktioner med aktieägare	0,9	228,6			229,5
Utgående eget kapital per 2019-12-31	2,1	495,8	73,1		571,0
Ingående eget kapital per 2020-01-01	2,1	495,8	73,1		571,0
Årets resultat			90,7	0,0	90,7
Summa totalresultat			90,7	0,0	90,7
Transaktioner med aktieägare:					
Konvertering lån mot aktier	0,2	51,5			51,7
Tillgångsförvärv ¹	719,8	-111,3		-0,2	608,4
Nyemission	138,9	111,1			250,0
Emissions- och transaktionskostnader		-36,6			-36,6
	858,9	14,7		-0,2	873,4
Summa transaktioner med aktieägare	858,9	14,7		-0,2	873,4
Utgående eget kapital per 2020-12-31	861,0	510,5	163,8	-0,2	1535,2

1. Avser omvänt förvärv av Prime Living AB.

Koncernens rapport över kassaflöden

Koncernens rapport över kassaflöden, Mkr	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Resultat före finansiella poster	63,7	39,9	20,3	18,5
- Betald ränta	-32,5	-17,0	-10,5	-8,0
- Avskrivningar				-0,4
Betald inkomstskatt	-4,2	-0,6	-2,0	0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26,9	22,3	7,8	10,6
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	9,4	16,2	-1,8	15,0
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-15,7	16,5	-26,0	-6,2
Summa förändring i rörelsekapitalet	-6,3	32,7	-27,8	8,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,6	55,0	-20,0	19,4
Investering i förvaltningsfastigheter	-79,6	-1 122,4	-11,9	-16,1
Investeringar i inventarier	-0,5		-0,5	
Avyttring materiella anläggningstillgångar			11,3	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80,1	-1 122,4	-1,1	-16,1
Likvida medel förvärvat verksamhet	12,5		12,5	
Nyemission efter emissions- och transaktionskostnader	246,0	229,5	246,0	
Upptagna lån	67,3	895,5	17,0	
Amortering lån	-15,7	-15,9	-4,0	-3,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	310,1	1 109,1	275,5	-3,9
Periodens kassaflöde	250,6	41,7	254,5	-0,7
Likvida medel vid periodens början	45,7	3,9	41,8	46,3
Likvida medel vid periodens slut	296,3	45,7	296,3	45,7

1. I rapporten ingår utfallet januari-december 2020 för koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB samt perioden fr om förvärvstillfället för koncernen för fd Prime Living AB, dvs december 2020.
2. I utfallet ingår endast koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.
3. I periodens utfall ingår koncernen för fd Prime Living AB fr om förvärvstillfället, dvs december 2020.

Segmentrapportering

Januari - december 2020, Mkr ¹	Syd	Mitt	Norr	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	68,9	13,8	67,8		150,5
Fastighetskostnader	-40,9	-8,3	-25,8		75,0
Driftresultat	28,0	5,5	42,0	7,1	75,5
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	1 305,1	1 039,4	1 211,6	7,1	3 563,2

Januari - december 2019, Mkr ²	Syd	Mitt	Norr	Övriga	Koncernen
Hysesintäkter	67,6	12,4	22,3		102,3
Fastighetskostnader	-34,4	-6,0	-8,6		-49,0
Driftresultat	33,2	6,4	13,7		53,3
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	847,8	208,0	1 035,2		2 091,0

1. I utfallet januari - december ingår koncernen för fd Prime Living AB fr om förvärfstillfället, dvs december 2020.
2. Jämförelsesiffrorna avser endast fd koncernen Studentbostäder i Sverige AB.

Koncernens nyckeltal

Finansiella	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Balansomslutning, Mkr	3 921,0	2 153,9	3 921,0	2 153,9
Eget kapital, Mkr	1535,2	571,0	1535,2	571,0
Soliditet, %	39	27	39	27
EPRA NAV, per aktie, kr	0,09	0,03	0,09	0,03
Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr	2,1	1,9	2,6	2,1
Belåningsgrad totalt koncernen, %	59	70	59	70
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,31	1,95	2,31	1,95
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, %	2,05	1,74	2,05	1,74
Kapitalbindning lån kreditinstitut, år	1,9	2,6	1,9	2,6
Räntebindning lån kreditinstitut, år	1,7	1,7	1,7	1,7

Fastighets- och projektrelaterade	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Intäkter, Mkr	150,5	102,3	46,6	40,5
Driftresultat, Mkr	75,5	53,3	21,9	22,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	87,7	74,7	6,2	5,5
Periodens resultat efter skatt, Mkr	90,7	73,7	9,9	13,6
Överskottsgrad fastigheter, %	50	52	47	56
Marknadsvärde, Mkr	3 563	2 091	3 563	2 091
Uthyrningsbar area, kvm	120 959	86 644	120 959	86 644
Marknadsvärde, kr/kvm färdigställda fastigheter	29 458	24 133	29 458	24 133
Driftresultat enligt intjäningsförmåga, Mkr	122,8	98,5	122,8	98,5
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, Mkr	224,9	149,2	224,9	149,2
Lägenheter, antal	4 251	2 900	4 251	2 900
Lägenheter enligt projektportföljen, antal	2 216	460	2 216	460
Uthyrningsgrad, %	89	97	89	97

Aktierelaterade	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Eget kapital per aktie, kr	0,09	274,26	0,09	274,26
Resultat per aktie, kr	0,96	1,26	0,09	0,17
Totalt antal utestående stamaktier	46 817 515	2 082 154	46 817 515	2 082 154
Totalt antal utestående preferensaktier serie B	5 408 592	e.t.	5 408 592	e.t.
Totalt antal utestående preferensaktier serie C	17 167 391 493	e.t.	17 167 391 493	e.t.

Personalrelaterade	Jan-dec 2020 ¹	Jan-dec 2019 ²	Okt-dec 2020 ³	Okt-dec 2019 ²
Antal anställda vid periodens utgång	28	1	28	1
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	27,8	1,0	27,8	1,0

1. I rapporten ingår utfallet januari-december 2020 för koncernen för fd Studentbostäder i Sverige AB samt perioden fr om förvärfstillfället för koncernen för fd Prime Living AB, dvs december 2020.
2. I utfallet ingår endast koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.
3. I periodens utfall ingår koncernen för fd Prime Living AB fr om förvärfstillfället, dvs december 2020.

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning, Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019
Rörelsens intäkter				
Övriga rörelseintäkter	8,9			
Summa rörelsens intäkter	8,9	0,0	0,0	0,0
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-11,7	-11,7	-3,7	-1,9
Personalkostnader	-12,6	-15,1	-3,7	-4,9
Avskrivningar	-0,2	-9,0	0,0	-8,0
Rörelseresultat	-15,6	-35,8	-7,4	-14,8
Resultat från långfristiga värdepappersinnehav		-37,8		-37,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	21,6	28,6	5,5	9,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20,6	-63,0	-3,5	-10,0
Resultat efter finansiella poster	-14,6	-107,9	-5,4	-53,4
Bokslutsdispositioner	2,4	-194,5	12,2	-216,3
Resultat före skatt	-12,2	-302,4	6,8	-269,6
PERIODENS RESULTAT	-12,2	-302,4	6,8	-269,6

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	0,5	0,6
Andelar i koncernföretag	648,5	15,7
Andelar i intresseföretag	0,0	0,0
Långfristiga fordringar koncernföretag	303,8	301,2
Summa anläggningstillgångar	952,9	317,6
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar		
Kortfristiga fordringar koncernföretag	471,7	421,9
Övriga fordringar	10,5	2,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,0	0,9
Kassa och bank	252,5	0,6
Summa omsättningstillgångar	735,7	426,2
SUMMA TILLGÅNGAR	1 688,6	743,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	861,0	12,5
Fritt eget kapital	470,0	35,5
Summa eget kapital	1 331,0	48,0
Långfristiga skulder		
Obligationslån	200,0	590,0
Summa långfristiga skulder	200,0	590,0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	6,2	6,3
Kortfristiga skulder koncernföretag	55,9	81,7
Övriga skulder	59,4	6,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1	11,6
Summa kortfristiga skulder	157,6	105,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 688,6	743,8

Moderbolagets förändring över eget kapital

Moderbolagets förändring över eget kapital, Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2019	0,8	313,3	-281,8	32,3
Periodens resultat			-302,4	-302,4
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission kontant efter emissionskostnader	0,7	13,5		14,2
Nyemission konvertering lån - aktier	11,0	295,8		306,8
Emissionskostnader		-2,9		-2,9
Summa transaktioner med aktieägare	11,7	306,4		318,1
Utgående eget kapital per 31 december 2019	12,5	619,7	-584,2	48,0
	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	12,5	619,7	-584,2	48,0
Periodens resultat			-12,2	-12,2
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission genom kvittning	0,1	-0,1		
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	0,0	0,0		
Nyemission konvertering lån mot aktier	227,8	227,8		455,6
Nyemission kontant	138,9	111,1		250,0
Apportemission	481,7	144,5		626,2
Emissions- och transaktionskostnader		-36,6		-36,6
Summa transaktioner med aktieägare	848,5	446,7		1 295,2
Utgående eget kapital per 31 december 2020	861,0	1 066,4	-596,4	1 331,0

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Moderbolagets rapport över kassaflöden, Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-12,2	-302,4	6,8	-269,6
- Avskrivningar och nedskrivningar	0,2	9,0	0,0	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12,0	-293,4	6,8	-261,7
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-57,7	109,8	-91,7	137,2
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-20,0	75,5	-7,3	66,3
Summa förändring i rörelsekapitalet	-77,7	185,3	-99,0	203,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89,7	-108,0	-92,2	-58,2
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Minskning(-)/ökning(+) av finansiella anläggningstillgångar	42,6	92,4	44,6	94,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	42,6	92,4	44,6	94,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	53,0	29,5	53,0	-6,0
Amortering lån		-31,4		-31,4
Nyemission, efter emissions- och transaktionskostnader	246,0	14,1	246,0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	299,0	12,2	299,0	-37,4
Årets kassaflöde	251,8	-3,5	251,4	-1,6
Likvida medel vid periodens början	0,6	4,1	1,1	2,2
Likvida medel vid årets slut	252,5	0,6	252,5	0,6

Redovisningsprinciper

Studentbostäder i Sverige AB (publ) följer de av EU antagna International Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen och moderbolaget överensstämmer med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

REVISORSGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Studentbostäder i Sverige AB (publ)s revisorer. Studentbostäder i Sverige AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 25 februari klockan 08.30.

Finansiell rapportering

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-mars 2021 27 maj 2021

Årsstämma 2021 27 maj 2021

Delårsrapport januari-juni 2021 26 augusti 2021

Delårsrapport januari-september 2021 25 november 2021

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 25 februari 2021

Studentbostäder i Sverige AB (publ)

Rebecka Eidenert

VD

Björn Rosengren

Styrelseordförande

Karin Krook

Styrelseledamot

Sven-Göran Svensson

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

BELÄNINGSGRAD TOTALT KONCERNEN, %	Räntebärande skulder vid periodens utgång, i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde vid periodens utgång. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder.
DRIFTSRESULTAT	Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader.
DRIFTSRESULTAT ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MKR	Förvaltningsresultat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader.
EGET KAPITAL, PER AKTIE, KR	Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier, samtliga aktieslag.
EPRA NAV, PER AKTIE, KR	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt och skatterabatt erhållet i samband med förvärv, i förhållande till totala antalet aktier vid periodens utgång.
FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA %	Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.
FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA %	Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).
HYRESINTÄKTER ENLIGT INTJÄNINGSFÖRMÅGA, MKR	Hysesvärde före fastighetskostnader baserat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader.
KAPITALBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
LÄGENHETER, ANTAL	Antal färdigställda lägenheter i förvaltning vid periodens utgång.
MARKNADSVÄRDE	Redovisat värde förvaltningsfastigheter.
MARKNADSVÄRDE, KR/KVM FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER	Marknadsvärde färdigställda fastigheter vid periodens slut dividerat med uthyrningsbar boyta kvm.
RÄNTEBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD FÄRDIGSTÄLLDA FASTIGHETER	Driftsresultat minus kostnader för central administration i relation till räntenetto.
SOLIDITET	Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
UTHYRNINGSBAR YTA/ UTHYRNINGSBAR AREA	Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.
UTHYRNINGSGRAD	Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.
ÖVERSKOTTSGRAD	Bruttoresultat fastighetsförvaltning (exkl övriga intäkter) i procent av redovisade hyresintäkter.

Kontaktuppgifter

Rebecka Eidenert, VD
 Rebecka.eidenert@sbsstudent.se
 0707 86 54 54

Bo Gyllenswärd, CFO
 Bo.gyllensward@sbsstudent.se

