

Delårsrapport



Delårsrapport
januari - mars 2021



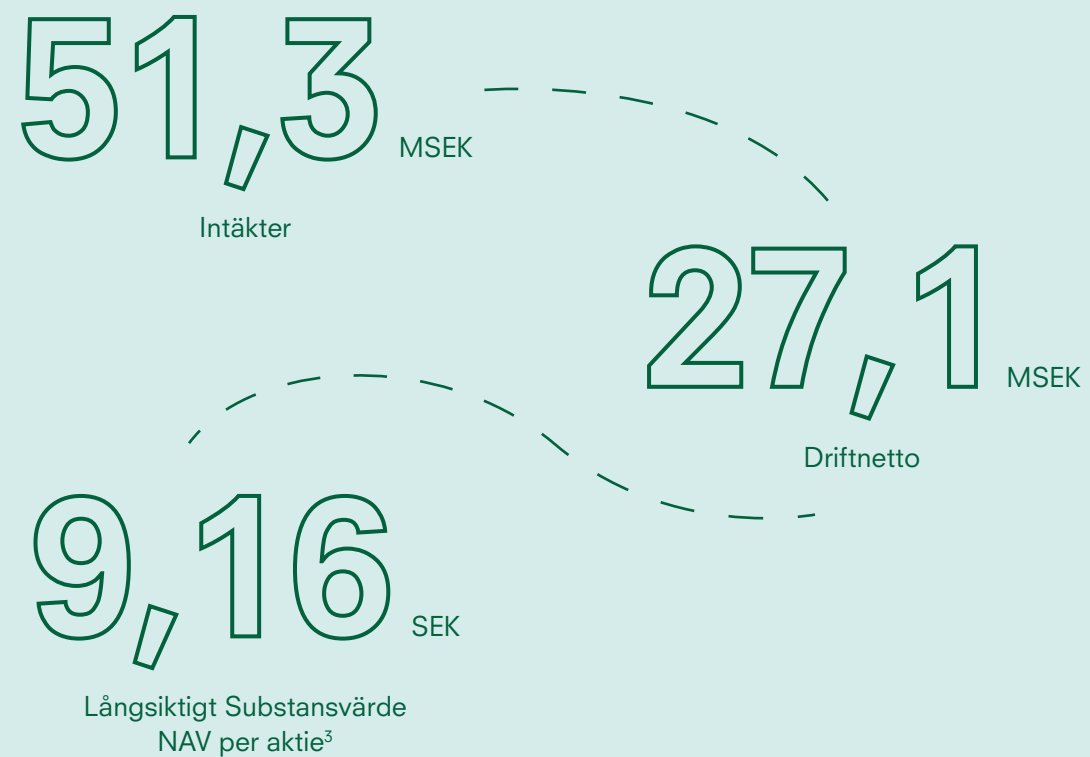
STUDENTBOSTÄDER
I SVERIGE AB



Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Utvalda nyckeltal | 4 |
| Väsentliga händelser, januari-mars 2021 | 6 |
| Väsentliga händelser efter periodens utgång | 7 |
| Intjäningsförmåga | 8 |
| VD har ordet | 10 |
| Om bolaget i korthet | 12 |
| Strategi | 13 |
| Finansiella och operationella mål | 14 |
| Fastighetsbestånd | 16 |
| Projektportfölj | 18 |
| Förvärvsportfölj | 18 |
| Hållbarhet | 20 |
| Case – Karlstad | 24 |
| Styrelse | 28 |
| Ledning | 29 |
| Aktiestructur och aktieägarna | 30 |
| Finansiell information | 32 |
| Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag | 34 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag | 35 |
| Koncernens rapport över förändring i eget kapital | 36 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 37 |
| Segmentrapportering | 38 |
| Koncernens nyckeltal | 39 |
| Moderbolagets resultaträkning | 40 |
| Moderbolagets balansräkningar i sammandrag | 41 |
| Moderbolagets förändring över eget kapital | 42 |
| Moderbolagets rapport över kassaflöden | 43 |
| Redovisningsprinciper och noter | 44 |
| Finansiell rapportering | 45 |
| Definitioner | 46 |
| Kontaktuppgifter | 47 |

Utvalda nyckeltal



| | Jan-mar 2021 ¹ | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 ² |
|--|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Intäkter | 51 258 | 39 796 | 150 483 |
| Driftnetto | 27 059 | 20 794 | 75 460 |
| Långsiktigt Substansvärde NAV per aktie ³ | 9,16 | e.t. | 9,16 |
| Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter | 1,2 | 2,0 | 2,1 |
| Tillväxt intäker (årsbasis) | 29% | 108% | 47% |
| Belåningsgrad koncernen | 58% | 68% | 59% |
| Belåningsgrad fastigheter | 55% | 68% | 54% |
| Soliditet | 40% | 27% | 39% |
| Marknadsvärde, KSEK | 3 574 980 | 2 150 601 | 3 563 185 |
| Antal lägenheter i förvaltning | 4 251 | 2 900 | 4 251 |
| Antal lägenheter i projektportfölj | 2 216 | 460 | 2 216 |
| Antal lägenheter i förvärvsportfölj | 1 300 | 0 | 0 |
| Totalt antal lägenheter | 7 767 | 3 360 | 6 467 |
| Eget kapital per aktie ³ | 8,92 | 289,35 | 8,92 |

1. I jämförelsesiffrorna för tidigare år ingår endast utfallet för koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.

2. 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.

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



Väsentliga händelser januari-mars 2021

- Studentbostäder i Sverige stärkte, under januari och februari, organisationen genom Sofia Folstad som ny finans- och transaktionschef och Bo Gyllensvärd som CFO för det sammanslagna bolaget.
- I enlighet med vad som kommunicerades den 26 oktober 2020 så publicerades valberedningens sammansättning i februari. Sammansättning inför årsstämman 2021, består av Bengt Kjell, Ilija Batljan, Joachim Kuylenstierna och Björn Rosengren med Bengt Kjell som valberedningens ordförande.
- 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 MSEK. Del av köpeskillingen erläggs i form av 700 000 000 preferensaktier av serie C till en teckningskurs om 0,094 SEK per aktie, motsvarande 9,40 SEK per stamaktie efter sammanläggningen av aktier i februari.
- 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 tecknade i februari ett 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.
- Studentbostäder i Sverige har tecknat avtal för avveckling av tillfälliga studentbostäder i Lund och fortsätter arbetet enligt handlingsplanen som upprättades i samband med samgåendet med Prime Living.
- Trollhättans kommun har antagit en ny detaljplan för Studentbostäder i Sveriges fastighet Kuratorn i Trollhättan som möjliggör byggnation av cirka 370 studentbostäder. Studentbostäder i Sverige planerar att uppföra två loftgångshus och fem punkthus på befintlig fastighet i Trollhättan. Totalt omfattar projektet cirka 10 000 kvm BOA och 370 lägenheter. Den nya detaljplanen möjliggör även kontor för Studentbostäder i Sveriges egen förvaltning samt en kvarterslivs för de boende i området.
- Studentbostäder i Sverige har beviljats bygglov för 419 lägenheter i Karlstad på redan befintliga fastigheter. Totalt omfattar projektet ca 11 270 kvm BOA och 419 lägenheter. Byggnationen kommer att ske i två etapper med förväntad byggstart sommaren 2021.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Valberedningen för Studentbostäder i Sverige har föreslagit att styrelsen utökas med två styrelseledamöter via nyval av Christoffer Strömbäck och Viktor Jarnheimer. Vidare föreslår valberedningen omval av Björn Rosengren, Karin Krook och Sven-Göran Svensson som ordinarie styrelseledamöter. Valberedningen föreslår även omval av Björn Rosengren som styrelseordförande. Förslagen gäller för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.
- Studentbostäder i Sverige har tecknat avtal om att förvärva bolaget YOUTH fastighet Ett Norrköping AB innehållandes tomträtten till fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping, där det planeras att uppföras över 200 mindre bostäder. Preliminär köpeskillning uppgår till 15 MSEK och en tilläggsköpeskillning om 10 MSEK utgår efter lagakraftvunnet bygglov. Studentbostäder i Sverige kommer att utveckla projektet i ett samriskföretag (s.k. joint venture) tillsammans med Lotshamn AB och i samarbete med YOUTH Holding AB.
- Studentbostäder har ingått avtal om att förvärva bolaget Estea Delfinen PropCo AB innehållandes tomträtten Akka 10 från Estea. Fastigheten är belägen i Alvik i Stockholms stad och har ett fastighetsvärde om cirka 300 MSEK. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 7 000 kvm och består idag av 182 mindre lägenheter. Fastigheten har idag ett hyresvärde om 15 MSEK.
- Studentbostäder i Sverige AB har ingått avtal med Gefion Group om att förvärva ett nyproduktionsprojekt med 578 studentlägenheter i Köpenhamn, Danmark. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 21 217 kvm och förutom studentbostäder innehåller projektet kommersiella ytor för livsmedelsbutik, cafe, gym, förskola samt gemensamma ytor för studenterna. Projektet har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 175 MDKK, motsvarande cirka 1 600 MSEK.
- Studentbostäder i Sverige har offentliggjort ny finansiell information med uppdaterad intjäningsförmåga efter förvärv i Jönköping, Norrköping, Stockholm och Köpenhamn. Se sidan 8 i denna rapport.
- Studentbostäder i Sverige har framgångsrikt emitterat seniora icke-säkerställda hållbara obligationer om 500 MSEK under ett ramverk om totalt 1 000 MSEK i maj. Obligationsemissionen blev väsentligt övertecknad av framförallt institutionella investerare.
- Studentbostäder i Sverige meddelade i pressmeddelande den 4 maj 2021 sin avsikt att utnyttja sin rätt till frivilligt förtida inlösen av bolagets utestående säkerställda obligationer med rörlig ränta, förfall 29 september 2022. Studentbostäder i Sverige meddelade den 17 maj att bolaget formellt utnyttjat sin rätt till förtida inlösen. Likviddagen för förtida inlösen förväntas vara den 10 juni 2021.
- Den 5 maj 2021 presenterade Studentbostäder i Sverige sin årsredovisning för 2020. Årsredovisningen finns att tillgå på bolagets hemsida www.sbsstudent.se.
- Studentbostäder i Sverige tecknade i maj, genom ett dotterbolag, entreprenadavtal med Ride Entreprenad AB för byggnation av den första byggetappen i Karlstad. Avtalet innebär en totalentreprenad om att uppföra nybyggnation av 208 lägenheter i flerbostadshus med komplementbyggnader. De nya husen planeras att vara färdigställda under höstterminen 2022.

Intjäningsförmåga

Styrelsen i Studentbostäder i Sverige beslutade den 26 april 2021 att offentliggöra finansiell information efter kommunicerade förvärv i Jönköping, Norrköping, Stockholm och Köpenhamn med uppdaterad intjäningsförmåga. Denna information utgör väsentlig information efter periodens utgång.

Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj består innan förvärven av över 4 000 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3 600 MSEK. Utöver fastighetsportföljen har bolaget en projektportfölj med över 2 000 studentbostäder.

Nedan presenteras tre versioner av Studentbostäder i Sveriges intjäningsförmåga och proforma balansräkning enligt följande:

- Per den 31 december 2020 - enligt offentliggjord bokslutskommuniké.
- Proforma 1 - per den 31 december 2020 med tillägg av förvärv respektive delar av förvärv som tillträdts under 2021 exkl. transaktionskostnader.
- Proforma 2 - per den 31 december 2020 med tillägg även av delar av förvärv som tillträdts under 2022 exkl. transaktionskostnader.

Förvärvet i Stockholm bedöms tillträdats i juni 2021, förvärvet i Norrköping bedöms tillträdats juni 2021, första etappen i Jönköping bedöms tillträdats i juli 2021, första etappen i Köpenhamn bedöms tillträdats i augusti 2021, sista etappen i Köpenhamn bedöms tillträdats i april 2022 och sista etappen i Jönköping bedöms tillträdats i maj 2022.

| Intjäningsförmåga (MSEK) | Q4 2020 | Proforma 1 | Proforma 2 |
|--------------------------|---------|------------|------------|
| Justerat hyresvärde | 224,9 | 282,7 | 333,6 |
| Vakans | -23,7 | -3,4 | -3,9 |
| Hyresintäkter | 201,2 | 279,3 | 329,7 |
| Fastighetskostnader | -74,9 | -84,7 | -99,8 |
| Fastighetskatt | -3,5 | -6,5 | -8,0 |
| Driftnetto | 122,8 | 188,1 | 221,9 |
| Centraladministration | -26,8 | -35,5 | -39,6 |
| Finansnetto | -48,8 | -79,9 | -89,8 |
| Förvaltningsresultat | 47,2 | 72,7 | 92,5 |

| Proformabalansräkning (MSEK) | Q4 2020 | Proforma 1 | Proforma 2 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Förvaltningsfastigheter | 3 563 | 5 195 | 6 030 |
| Övrigt | 16 | 24 | 29 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 579 | 5 218 | 6 059 |
| Likvida medel | 296 | 70 | 89 |
| Övrigt | 46 | 73 | 46 |
| Summa omsättningstillgångar | 342 | 143 | 135 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 921 | 5 361 | 6 193 |
| Eget kapital | 1 535 | 1 686 | 1 686 |
| Långfristiga skulder | 2 127 | 3 416 | 4 248 |
| Kortfristiga skulder | 259 | 259 | 259 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 3 921 | 5 361 | 6 193 |

Tre styrkor för Studentbostäder i Sverige

1.

Högre hyra/kvm på grund av små lägenheter

2.

Digitaliserad och effektiv förvaltningsmodell och organisation

3.

Redo för tillväxt

Rebecka Eidenert, VD har ordet

Det har varit ett händelserikt och intensivt första kvartal för Studentbostäder i Sverige. Den positiva andan som vi skapat i det nya sammanlagda bolaget har genererat ett starkt driv att komma vidare framåt tillsammans. Vi fortsätter att arbeta systematiskt och gör ständiga förbättringar och effektiviseringar. Det som utlovats skulle ske under första kvartalet så som omställningen och sammanläggningen av aktierna har levererats.

Vi har haft ett högt transaktionstempo under kvartalet och innan aprils utgång har vi gjort transaktioner för 2,4 MDSEK, vilket visar vår kapacitet. Transaktionerna levereras i etapper med start från juli i 2021. Fastigheterna kommer generera kassaflöden som bidrar med en ökning enligt proforma av driftnettot till 222 MSEK per år, vilket är en ökning med 54 procent. Vi utökar vår närvaro i Stockholm och har efter periodens utgång etablerat oss i Jönköping, Norrköping och Köpenhamn.

Etableringen i Köpenhamn innebär att vi nu kan klassa oss som ett nordiskt studentbostadsbolag. Under turbulenta tider ser vi det som ett bra tillfälle att ta steget ut i Norden. Det innebär en stabil tillväxt som blir attraktiv för internationella investerare. För oss som bolag är fördelarna ett starkt kassaflöde. Vi sprider ut riskerna för vår portfölj med långa avtal för de kommersiella ytorna. Vår tidigare etablering i Öresundsregionen gör detta förvärv strategiskt och det ser till att vi kan få upp en effektiv förvaltning. Den nordiska expansionen är också attraktiv för studenterna som vid utbytesterminer kan bo kvar hos oss då de samlat köpoäng.

Vi har under kvartalet även levererat följande på projektsidan:

- Slutförändring av projekten i Malmö och Stockholm löper på enligt plan med god dialog med kommunerna.
- Bygglov för 419 studentbostäder i Karlstad är klart och första etappen kommer påbörjas redan till sommaren 2021.

- Planändring i Trollhättan har vunnit laga kraft och projektering för bygglov pågår.
- Projektering för bygglov i Spånga pågår och bygglovsansökan kommer skickas in innan sommaren 2021, som innebär minst 950 studentbostäder i Stockholmsregionen.

Vi förbereder oss för ett högre söktryck på studentbostäder i höst då ansökningarna till höstterminen ökat markant. Detta visar att segmentet studentbostäder står sig även under en lågkonjunktur eller när arbetslösheten ökar. Under våren 2021 har vi drabbats av vakanser på grund av Coronapandemin och distansundervisning, men kan redan se att de är många studenter som söker bostad på nytt till hösten. Uthyrningen sker framför allt vid terminsstarterna vår och höst. Vår uthyrning sker helt digitalt och är en förutsättning för att vi ska kunna ha en effektiv förvaltning.

Valberedningen har presenterat sitt förslag till ny styrelse för årsstämman 2021. Styrelsen föreslår omval av Björn Rosengren, Karin Krook och Sven-Göran Svensson samt nyval av Christoffer Strömbäck och Viktor Jarnheimer. Genom Christoffer och Viktor utökas styrelsens kompetens inom finans- och transaktionsfrågor samt IT och tech.

På Studentbostäder i Sverige vet vi att hårt arbete lönar sig och att vi arbetar tillsammans. Vi är inte rädda för att ta oss an svåra utmaningar och projekt. Vi planerar, genomför och ser hela tiden nya möjligheter – för att bli Nordens ledande studentbostadsbolag.



Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Sverige

På Studentbostäder i Sverige vet vi att hårt arbete lönar sig

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 MDSEK. Studentbostäder i Sverige har sedan dess framgångsrikt vuxit och per dagen för denna delårsrapport består fastighetsportföljen av över 4000 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 MDSEK. Därutöver har bolaget en projektportfölj med över 2 200 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 MDSEK

Fastighetsvärde



13

Orter



4 251

Studentbostäder



~2,3 MDSEK

Fastighetsvärde
kommunicerade förvärv



~2 200

Lägenheter
i projektportfölj



~1 300

Antal lägenheter,
kommunicerade förvärv

Strategi

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



PROJEKTUTVECKLING

Bostäderna uppförs med bolagets egenutvecklade 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 mål¹

Vi ska bli Nordens ledande studentbostadsbolag

Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj består av över 4 000 studentbostäder på 13 orter med ett fastighetsvärde om cirka 3,6 MDSEK. Utöver fastighetsportföljen har Studentbostäder i Sverige en projektportfölj om cirka 2 200 studentbostäder till ett värde vid slutförande om cirka 2,0 MDSEK.

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.

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

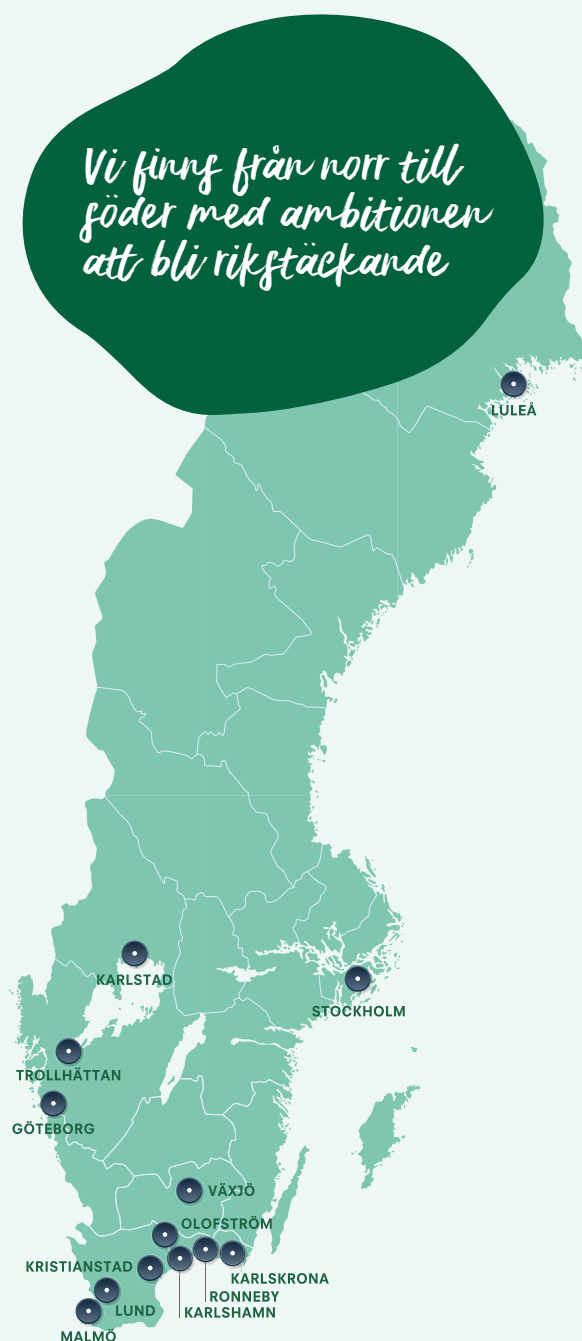


Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Sverige har fastigheter över hela Sverige, med en särskild tyngd på större studieorter, som Stockholm, Göteborg, Luleå 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

Förvaltningsfastigheter

| Kommun | Fastighetsbeteckning | Byggår | Antal lägenheter | BOA |
|---------------|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| 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 | 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 | Kuratorn 2 | 2009 | 144 | 4 488 |
| Växjö | Utfarten 3 | 2006 | 72 | 2 088 |
| Totalt | | | 4 251 | 120 959 |

1. Arrende med temporärt bygglov.

Projektportfölj

| Land | Kommun | Fastighet/Projekt | Status | Bygglov | Antal lägenheter | Detaljplan väntas klar | Produktionsstart | Färdigställande |
|---------------|--------------|------------------------|------------------|---------|--------------------|------------------------|------------------|-----------------|
| Sverige | Karlstad | Mungipan & Munspelet | Bygglovsskede | ✓ | 297 | ✓ | 2021 | 2023 |
| Sverige | Stockholm | Ferdinand 14, 15 | Bygglovsskede | 2021 | ca 940 | ✓ | 2021 | 2022-2024 |
| Sverige | Trollhättan | Kuratorn | Detaljplansskede | 2021 | ca 225 | ✓ | 2021 | 2024 |
| Sverige | Karlskrona | Grenadjären | Detaljplansskede | 2022 | ca 150 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Sverige | Lund | Stråken | Detaljplansskede | 2021 | ca 190 | ✓ | 2022 | 2023 |
| Sverige | Växjö | Utfarten | Detaljplansskede | 2023 | ca 140 | 2023 | 2023 | 2024 |
| Sverige | Kristianstad | Löjtnanten & Kaptenen | Detaljplansskede | 2024 | ca 320 | 2024 | 2024 | 2026 |
| Sverige | Göteborg | Ramberget ¹ | Bygglov upphävt | | e.t. | | 2016 | e.t. |
| Totalt | | | | | cirka 2 260 | | | |

1. Temporärt bygglov, arrende, pågående tvist.

Förvärvsportfölj

| Land | Kommun | Fastighet/Projekt | Förvärvsperiod | Status | Antal lägenheter | Fastighetsvärde (MSEK) | Tillträde |
|---------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Sverige | Jönköping | Träbyn | 2021 Q1 | Nyproduktion | 349 | 423 | 21Q3 |
| Sverige | Norrköping | Ankarstocken 27 | 2021 Q2 | Byggrätt | >200 | 25 | 21Q2 |
| Danmark | Köpenhamn | Engvej | 2021 Q2 | Nyproduktion | 587 | ca 1 600 | 1:a etappen 21Q3 2:a etappen 22Q2 |
| Sverige | Stockholm | Akka 10 | 2021 Q2 | Befintlig fastighet | 182 | 300 | 21Q2 |
| Totalt | | | | | > 1 318 | ca 2 350 | |

Studentvägen 5
Ronneby



Hållbarhet

Fokusområden och målsättningar

Vårt hållbarhetsarbete delas in i tre delar och åtaganden. Från den enskilda studenten och hyresgäster till omvärlden och samhället i stort.

01



FÖR STUDENTERNAS BÄSTA

Vår drivkraft handlar om studenternas bästa och att bidra till ett bättre studentliv. Vi når dit genom att utveckla en trivsamt och kvalitativ boendemiljö som är prisvärd och som skapar gemenskap och välmående.

02



FÖR HÅLLBARA BOSTÄDER

Vår ambition är att skapa nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar, och utveckla studentbostäder som minskar klimatpåverkan under hela livscykeln. Vi har kontroll genom hela verksamheten för att minimera negativ påverkan på människor, miljö och naturresurser.

03



FÖR LÅNGSIKTIG SAMHÄLLS-UTVECKLING

Vi ska samverka och verka för en utveckling av samhället och främja en inkluderande och trivsamt miljö. Vi utvecklar bostadsområden i nära samarbete med Sveriges kommuner och lärosäten som bidrar till mer konkurrens- och livskraftiga samhällen.

01 FÖR STUDENTERNAS BÄSTA

Studenttiden är början på vuxenlivet, och på Studentbostäder i Sverige vill vi ge alla möjligheten till en positiv start. Bostaden ska inte stå i vägen för att man ska kunna välja den utbildning man drömt om. Därför vill vi finnas där studenterna finns genom hela studietiden. Vi utvecklar våra bostäder i ständig och nära dialog med högskolorna, universiteten och kommunen och framförallt med studenterna vilket gör att vi på ett bra sätt kan möta de behov och krav som finns.

Vi vill förbättra och förändra studenternas vardag genom boendet. Studenterna ska känna trivsel, gemenskap och trygghet, alla timmar på dygnet. Om man trivs så blir studielivet enklare. Vi bygger därför områden med bra gemensamma utrymmen (utifrån ett tydligt och enhetligt koncepttänk) som exempelvis utomhus-gym, närlivs och caféer nära bostaden. Det skapar småstadskänsla,

samhörighet och välbefinnande. Genom våra studentvärdar kan vi hjälpa till på plats, åtgärda felanmälningar, visa lägenheter och ge personlig information.

Att erbjuda attraktiva och kvalitativa studentbostäder till ett rimligt pris är en viktig del i vår hållbarhetsagenda. På så sätt blir bostäderna tillgängliga för fler, i hela Sverige. Man kan även samla sina köpoäng via HomeQ vilket är bra när studenterna eventuellt flyttar till en ny stad och vill byta boende.

Målet är att våra bostäder ska utvecklas med ett helhetstänk och som en förlängning av campusområdet och studentlivet. Med nytänkande och smart arkitektur kan vi idag i större utsträckning erbjuda lite mindre, men mer yteffektiva lägenheter, som även har ett eget kök vilket efterfrågas i större utsträckning bland studenter.

FOKUSOMRÅDEN

- Hälsa och välmående hos våra hyresgäster.
- Aktiviteter och lösningar som främjar möten, skapar trygghet och granngemenskap.
- Utveckling av attraktiva bostadsområden som en förlängning av campus.
- Öka andelen utomhus-gym.
- Öka antalet studentvärdar i de större städer där vi finns.
- Utveckla nya yteffektiva boendekoncept.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Nöjdhetsundersökning genomförs under året och följs upp.
- Trygghetssäkra bostadsområden kontinuerligt i samråd med kommun och universitet/högskola.
- Vid planering av bostäderna försetta uppmontra boende till hållbart resande. Ta cykeln framför bilen och därför placerar vi cykelställ strategiskt.
- När vi bygger nytt ger vi våra hyresgäster möjligheter att kunna miljösortera samtliga fraktioner i samtliga områden.
- Utveckla vår digitala förvaltning och hyressystem för att göra det inflyttning och utflyttning ännu smidigare. Det ska vara enkelt att bo hos oss.



02 FÖR HÅLLBARA BOSTÄDER

Vi bedriver ett långsiktigt och ansvarsfullt miljöarbete genom hela kedjan - i vår utveckling, förvaltning och i byggandet av nya studentbostäder som syftar till att överträffa våra hållbarhetskrav i alla våra bostäder. Både gällande material- och leverantörskrav.

Vår ambition är att alltid säkra en lång livslängd på de bostäder som vi äger, utvecklar och förvaltar och alltid sträva efter en så minimal miljöpåverkan som möjligt. All nyproduktion certifieras enligt Sweden Green Building Councils standard eller motsvarande, vilket bland annat innebär att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare (vid ombyggnation) eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (vid nybyggnation). Ett annat exempel är när vi gör större renoveringar, vilket i flera fall resulterat i en minskad energiförbrukning på minst 30 procent jämfört med före renoveringen.

Vi ska även öka andelen el från förnybara energikällor i alla projekt. Utvalda fastigheter inom kategorin nybyggnation har börjat installera solpaneler.

Med digitala lösningar och smarta innovationer kan vi minska vår klimatpåverkan under hela byggnadens livscykeln genom att optimera processen som leder till mindre resursanvändning.

Vi hittar ständigt på nya lösningar och smart arkitektur som gör att vi kan erbjuda olika typer av boendeformer och erbjuda mer yteffektiva lägenheter. Vi ska alltid sträva efter att skapa en boendemiljö som ger förutsättningar för hållbara val och som främjar klimatsmarta, hållbara beteenden hos hyresgäster gällande vattenanvändning, energiförbrukning, avfall och återvinning.

FOKUSOMRÅDEN

- Energi- och klimateffektivt byggande.
- Cirkularitet och resurseffektivitet.
- Resursutnyttjande och nya boendeformer.
- Främja klimatsmarta, hållbara beteenden hos hyresgäster.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Låg energianvändning. Det innebär att våra nybyggnadsprojekt maximalt får medföra en energianvändning motsvarande högst 56 procent av det krav som ställs i Boverkets Byggregler.

- För nyproduktionen ställer vi även krav att vi ska kunna certifiera byggnaderna enligt Green Building eller motsvarande.
- Öka återvinningsgraden genom information och påverkan hyresgäster.
- Minska vattenanvändning, energiförbrukning genom påverkan hyresgäster. Vi planerar utföra nybyggnation med IMD vilket innebär att hyresgästerna blir medvetna om sin förbrukning av varmvatten och el i bostaden.
- Materialkrav/Leverantörskrav. Materialvalen ska vara hållbara med lång livslängd och kvalitet.
- Öka andelen el från förnybara energikällor.
- Byggprocessen på plats ska ske effektivt och så mycket arbete som går att förbereda/bygga in omhus innan uppmuntras. Det medverkar till att vi minskar risken för fuktskador.



03 FÖR LÅNGSIKTIG SAMHÄLLSUTVECKLING

Vi kan köpa befintliga fastigheter eller bygga nytt, själva eller tillsammans med kommunen. Oavsett är vårt fokus alltid att vara en långsiktig ägare.

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla studentbostäder, samt vara den givna samarbetspartnern för kommuner och lärosäten. Genom att ständigt ha örat mot marknaden och samverka med intressenter lokalt och långsiktigt säkerställer vi en bra dialog från början till slut. Och på längre sikt. Vi kan genom en god dialog anpassa oss och tidigt möta de specifika krav och förväntningar som finns från kommuner, lärosäten och studenterna.

Det finns en rådande studentbostadsbrist i de flesta svenska studieorter. På landets största studieorter; Stockholm, Göteborg, Lund och Uppsala, är det brist på studentbostäder under hela året.

Genom att erbjuda prisvärda och effektiva bostäder i attraktiva lägen fyller vi ett tydligt behov i samhället. Majoriteten av Studentbostäder i Sveriges färdigställda, pågående och planerade bostäder finns på orter med bostadsbrist.

Vi vill vara en inkluderande och jämställd arbetsgivare där alla medarbetare känner trivsel, engagemang och stolthet. Vår företagskultur kännetecknas av nytänkande och entreprenörskap där alla är med och vill bidra till helheten. Vi ska vara en attraktiv och trygg arbetsgivare som ser till att våra medarbetare ständigt utvecklas och når sin fulla potential. Det är viktigt för att vi ska kunna attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner och vår personal.

FOKUSOMRÅDEN

- Dialog med kommuner, lärosäten och andra viktiga lokala organisationer för att möta aktuella och lokala behov.
- Arbetsmiljö och säkerhet genom hela leverantörskedjan.
- Hälsa och välmående hos våra medarbetare.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Medarbetarundersökning genomförs under året och följs upp.
- Systematiskt kvalitets- och säkerhetsarbete genomförs kontinuerligt.

- Arbetsmiljöpolicy uppdateras och följs upp.
- Uppförandekod följs upp under året för både kunder och leverantörer. Vi ställer höga krav på att våra entreprenörer/leverantörer har god arbetsmiljö och arbetsklimat.
- Våra bostäder ska vara hållbara, ha god kvalitet och rimliga hyror. Där vi kan bygga vi med investeringsstöd vilket innebär hyror som fler kan betala.
- Vi ser gärna att byggbolagen tar in yngre studenter som får praktikplats under byggtiden. Kunskapsutvecklingen ska främjas inom hela verksamheten och i studentstaden som helhet.

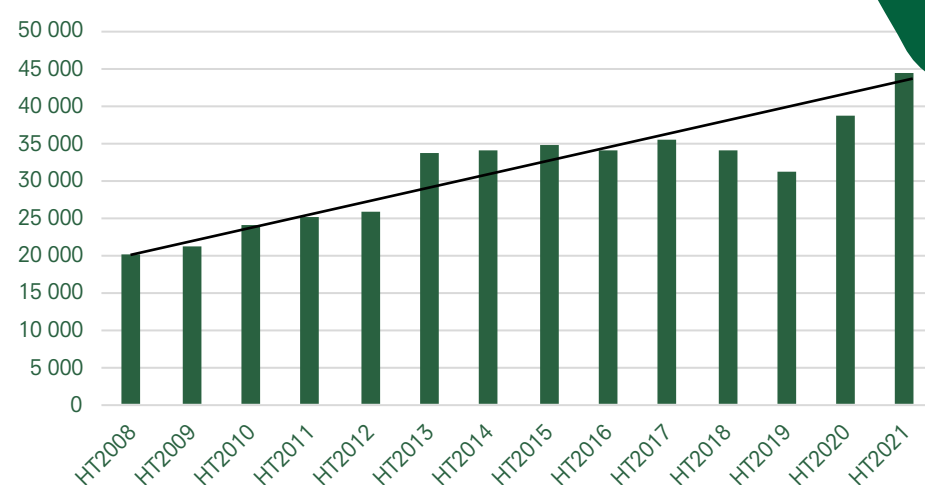


Case – Karlstad

Möt studentstaden Karlstad



ANTAL ANMÄLDA TILL HÖGSKOLAN, SVERIGE



119 %

Har antalet sökande ökat med sedan HT 2008

281

Antal lägenheter som Studentbostäder i Sverige äger i Karlstad

Källa: UHR

Info om Karlstad kommun och Karlstad universitet

Län: Värmland

Antal invånare: ca 95 000

Antal studenter på universitetet: ca 16 000

Antal program på universitetet: ca 75

Fristående kurser: ca 650

Högre utbildningsnivå

(eftergymnasial utbildning): 32 %

Största privata arbetsgivare: Valmut Aktiebolag

Hockeylag: Färjestad

Kända personer från trakten: Selma Lagerlöf, Gustav Fröding, Nils Ferlin, Lars Lerin och Bengt Alsterlind

Karlstad en stad att leva och trivas i – både under och efter sina studier

Karlstads kommun har sedan ett antal år arbetat för att staden ska bli en mer attraktiv att leva och studera i. Och arbetet har gett resultat - nyligen knep Karlstad plats åtta i rankingen över Sveriges bästa studentstäder. Några av motiveringarna och anledningarna som lyftes var tryggt studentboende, utbud av kurser och program och utmärkt kollektivtrafik.

Kommunen och universitetet vill stärka arbetslivskopplingen och arbetar därför aktivt för att kunna erbjuda fler traineeprogram och praktikplatser i regionen, samt inflyttnings- och medföljarservice.

Ytterligare en viktig del är att öka närvaron och synligheten för allmänheten i Karlstad och dess närområde. Med det arbetet vill kommunen och universitetet att fler ska vilja stanna kvar efter avslutade studier.

Många fler vill till populära Karlstad!

Karlstad har lång erfarenhet av att erbjuda högre utbildning, redan på 1800-talet kunde studenterna söka sig till staden för vidareutbildning på högre nivå. Karlstad universitet grundades i sin nuvarande form år 1999 och har drygt 16 000 studenter idag. År 2009 bildades även handelshögskolan vid Karlstad universitet. Idag erbjuder Karlstad universitet över 80 program och 700 fristående kurser. Företagen i Karlstad är väldigt närvarande och samarbetar med universitetet kring examensprojekt, föreläsningar, mässor och andra events.

I år är det rekordhøgt tryck av ansökningar till lärosäten i Sverige och Karlstads universitet är inget undantag. Universitetet har mottagit 15 procent fler ansökningar

än till förra höstterminen och över 44 000 personer har sökt en utbildning till hösten. I hela landet ökade ansökningarna med tre procent under samma period. De mest populära programmen på Karlstad universitet är just nu jurist, psykolog- och socionomprogrammet. Till det helt nystartade programmet Folkhälsovetenskap har universitetet fått in över 300 ansökningar.

SBS satsar i soliga Karlstad

I alla städer som Studentbostäder i Sverige finns och verkar i bygger framgången på att det finns en tät dialog och samverkan med kommunen och lärosätet – och studenterna förstås!

Just nu planerar Studentbostäder i Sverige många roliga och spännande projekt i Karlstad och vidare expansion av fler studentlägenheter. De nya projekten kommer att bli ett lyft för hela Karlstad.

Campus-området utvecklas med studentlägenheter som svarar upp mot de behov och önskemål som finns. Prisvärda, yteffektiva lägenheter, hållbara lösningar genom energieffektiva hus, anpassad utemiljö i området med utomhusgym och beachvolleybollplan som skapar en ökad gemenskap och möjlighet till spontan idrott.

”Detta är den första etappen för expansionen av fler studentlägenheter i Karlstad. Att vårt område utökas till en effektiv förvaltningsenhet bidrar till att vi kan öka kundnyttan genom olika tjänster för att öka gemenskapen i området. Vi vill vara den mest attraktiva fastighetsägaren för stadens studenter. Expansionen i Karlstad är ett steg i rätt riktning mot att bli Nordens ledande studentbostadsföretag”, säger Rebecka Eidenert, VD för Studentbostäder i Sverige.

Case – Karlstad

Hyresgäst story



Det här är Victoria som bor i en av våra studentbostäder i Karlstad. Victoria pluggar Civilekonomprogrammet med inriktning mot marknadsföring på Karlstads universitet. Vi frågade henne hur studentlivet är och hur hon trivs i sin bostad:

– Livet som student är underbart i den bemärkelse att man (speciellt nu under distansundervisning) kan fördela sin tid hur man vill. Det kräver dock en viss disciplin, men allt som allt är det en rolig tid att studera! Att bo hos Studentbostäder i Sverige är roligt då jag har nära till mina kompisar och skolan, vilket är de sociala kontakter jag har här i Karlstad. Så att bo hos Studentbostäder i Sverige är ultimatum om man flyttar till en ny stad för att plugga!

Simon Johansson är Studentbostäder i Sveriges studentvärd i Karlstad och han trivs med att ge bra service:

– Som Studentvärd är vår främsta uppgift att se till att studenterna trivs. Vi sköter allt från felanmälningar till besiktning av lägenheter samt hanterar in-och utlämning av nycklar. För många studenter är detta deras första boende och då tycker jag att det är bra att det finns någon på plats som hjälper till med allt, svarar på frågor kring boendet och staden, säger Simon.

Vad är viktigt att tänka på som Studentvärd framöver?

– Jag tror att det kommer bli ännu viktigare att kunna bidra med bra service till studenterna eftersom det byggs en hel del och då gäller det att sticka ut och kunna erbjuda bäst service, säger Simon.

Mellqvistgatan 7
Karlstad



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, 1 200 401 stamaktier.



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: Innehar inga aktier 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: 600 222 stamaktier.

1. STUSAB AB

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: 300 111 stamaktier.



Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020¹

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: Innehar inga aktier i bolaget.

1. STUSAB AB



Bo Gyllenswärd

CFO sedan 2018¹

UTBILDNING: Civilekonom Stockholms Universitet.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: Innehar inga aktier i bolaget.



Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2019¹

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggteknik och design, KTH.

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: Innehar inga aktier i bolaget.



Sofia Folstad

Finans- och transaktionschef sedan 2021

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

AKTIEÄGANDE I BOLAGET: Antal indirekta och direkta aktier: 40 842 stamaktier.

Aktiestruktur och aktieägarna

AKTIESTRUKTUR

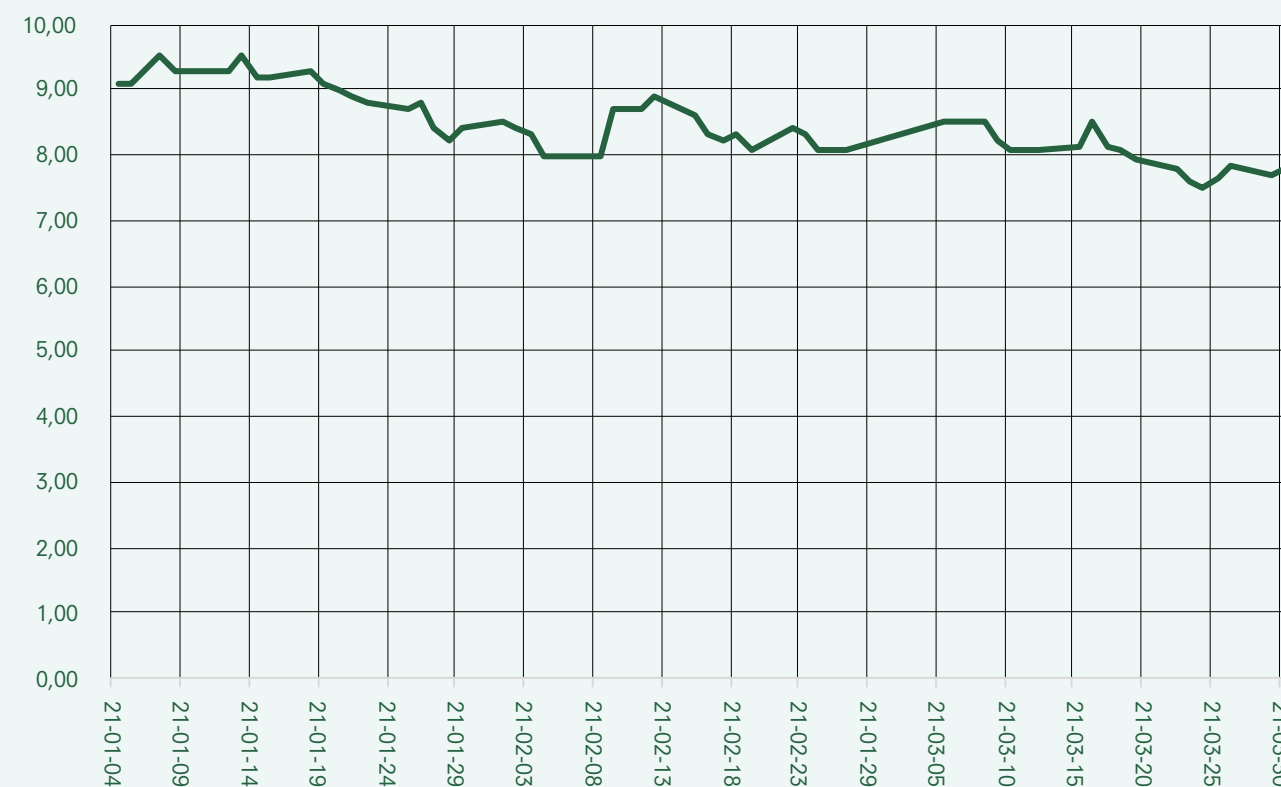
Studentbostäder i Sverige hade vid inledningen av perioden tre aktieslag - stamaktier, preferensaktier av serie B och preferensaktier av serie C. Vid den extra bolagsstämman i februari 2021 beslutades det om sammanläggning av aktieslagen varefter

Studentbostäder i Sverige endast kommer ha ett aktieslag: stamaktier. Sammanläggningen av aktieslagen slutfördes under det första kvartalet 2021. Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

9,16 SEK
Långsiktigt Substansvärde
NAV per aktie

AKTIEKURS

STAMAKTIEN KURSUTVECKLING



AKTIEÄGARE PER 2021-03-31

Aktieägare med mer än 1% av kapital och röster.

| Aktieägare | Antal aktier | Antal röster | Andel av aktier och röster |
|---|--------------------|--------------------|----------------------------|
| Aktiebolaget Fastator | 35 400 141 | 35 400 141 | 20,6% |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | 33 693 189 | 33 693 189 | 19,6% |
| The Phoenix Holdings Ltd. | 28 250 000 | 28 250 000 | 16,6% |
| Amasten Bostäder AB | 21 371 867 | 21 371 867 | 12,4% |
| Lars Runby | 3 712 276 | 3 712 276 | 2,2% |
| Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension | 3 231 754 | 3 231 754 | 1,9% |
| JRS Asset Management AB, Client Acc | 3 155 050 | 3 155 050 | 1,8% |
| SEB AB, Luxembourg Branch | 3 031 922 | 3 031 922 | 1,8% |
| JP Morgan Chase Bank N.A | 2 200 000 | 2 200 000 | 1,3% |
| Clearstream Banking S.A | 1 748 496 | 1 748 496 | 1,0% |
| LGT Bank | 1 735 400 | 1 735 400 | 1,0% |
| Övriga | 36 401 481 | 36 401 481 | 21,1% |
| Total: | 172 196 176 | 172 196 176 | 100,0% |

Finansiell information

BOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Studentbostäder i Sverige AB (publ) (fd Prime Living AB (publ) förvärvade den 1 december 2020 samtliga aktier i STUSAB AB (fd Studentbostäder i Sverige AB), moderbolag i en fastighetäggande koncern. Förvärvet klassificeras som ett omvänt förvärv varför STUSAB AB ansågs vara förvärvaren. Jämförelse uppgifter i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för tidigare kvartal avser därför STUSAB AB.

Koncernens nettoomsättning under perioden består av hyresintäkter. Hyresintäkterna för perioden uppgick till 51,3 MSEK (39,8), en ökning med 29 procent jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till samgåendet med Prime Living AB samt nybyggnationen i Luleå som tillträdde i september 2020. Fastighetskostnaderna avser främst driftkostnader, så som värme, vatten, el, fastighetsskötsel och fastighetsadministration uppgick till 24,2 MSEK (19,0). Även ökningen avseende fastighetskostnaderna är främst hänförlig till samgåendet med Prime Living samt nybyggnationen i Luleå. Driftresultatet för perioden uppgick till 27,1 MSEK (20,8), en ökning med 30 procent

Kostnaden för Central administration uppgick till 12,7 MSEK (2,3). Av dessa kostnader utgör 7,5 MSEK engångskostnader i samband med samgåendet mellan Prime Living och Studentbostäder främst personalkostnader i samband med uppsägningar och kontorskostnader. Finansiella intäkter och kostnader uppgick till 11,9 MSEK (9,4), ökningen beror på en högre lånevoly. Periodens förvaltningsresultat uppgick till 2,5 MSEK (9,2). Förvaltningsresultatet har påverkats negativt främst av engångskostnader i och med samgåendet med Prime Living.

Det egna kapitalet uppgick den 31 mars 2021 till 1 535,6 MSEK (578,7). Soliditeten uppgick till 40 procent (40). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 205,2 MSEK (4,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -3,5 MSEK (10,0). Projektinvesteringar uppgick till 14,1 MSEK (59,8). Studentbostäder i Sveriges kapital består av externa lån och eget kapital. Belåningsgrad Koncernen uppgick vid årets slut till 55 procent (68). Under perioden uppgick räntekostnaderna till 11,8 MSEK (9,2). Den genomsnittliga räntan var vid rapportdatumet 2,30 procent inklusive effekt av räntederivaten. Exklusive räntederivaten uppgår snitträntan till 2,26 procent. Den genomsnittliga räntan på lån hos kreditinstitut uppgick till 1,99 procent med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,5 år. Den aktuella skatten för perioden uppgår till 0,9 MSEK. Uppskjutna skatt är till största delen hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och dess marknadsvärden. Både den aktuella skatten och den uppskjutna skatten är beräknad med skattesatsen 20,6 procent.

Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet under perioden uppgår till 0 MSEK (0). Marknadsvärdet per den 31 mars 2021 uppgick till 3575,0 MSEK (2 150,6). Under perioden har inga fastigheter till- eller frånträtts. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick för perioden till 14,4 MSEK (59,8).

Periodens resultat uppgick till 0,2 MSEK (8,0) och periodens kassaflöde uppgick till -91,2 MSEK (-40,7).

PERSONAL

Studentbostäder i Sverige AB (publ) har per den 31 mars 2021 27 anställda (1). Ökningen jämfört med föregående år beror på att STUSAB AB under året tagit över teknisk och administrativ förvaltning som tidigare sköttes på entreprenad och därför anställt personal för dessa funktioner samt på sammanslagningen av Studentbostäder i Sverige AB (publ) och STUSAB AB.

NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER OCH ÖVRIGA MELLANHAVANDEN

Bolag inom Studentbostäder i Sverige-koncernen har i egenskap av låntagare ingått tre stycken säljarreverser, som per den 31 december 2020 uppgår till 160,3 MSEK. 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. Långivare är Samhäll 43AB 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 SEK per månad, exklusive mervärdesskatt, och arvoden till Priority Group AB till cirka 1,0 MSEK på årsnivå, exklusive mervärdesskatt.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Studentbostäder i Sverige bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringskydd. Koncernens projektverksamhet är kapitalkrävande och koncernens förmåga att tillgodose framtida kapitalbehov 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 tänkta finansärer 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 vid 31 mars 2021 till 2,30 procent (1,86). Av räntebärande skulder på 2 090,1 MSEK (1 517,4) löper 832,9 MSEK (514,4) med rörlig ränta. I syfte att minska ränterisken har 237,4 MSEK av bolagets lån räntesäkrats genom en ränteswap som löper till 2021-12-15.

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 högskolestäderna 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, anseendeförlust 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 402,3 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 318,3 MSEK vilket ska ställas i relation till det skattade marknadsvärdet på totalt cirka 3 575 MSEK.

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 Bolaget 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 uteslutas 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 Premier 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

| KSEK | jan-mar 2021 | jan-mar 2020 | jan-dec 2020 |
|--|-------------------|---------------|----------------|
| Hysesintäkter | 51 258 | 39 796 | 150 483 |
| Fastighetskostnader | -24 199 | -19 002 | -75 023 |
| Driftsresultat | 27 059 | 20 794 | 75 460 |
| Central administration varav engångskostnader | -12 699 -7 512 | -2 266 | -11 802 |
| Resultat före finansiella poster | 14 359 | 18 528 | 63 658 |
| Räntenetto | -11 860 | -9 372 | -30 231 |
| Förvaltningsresultat | 2 499 | 9 156 | 33 427 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | | | 87 660 |
| Värdeförändring derivat | -164 | 149 | 480 |
| Resultat före skatt | 2 335 | 9 305 | 121 567 |
| Aktuell skatt | -909 | -1 312 | -30 869 |
| Uppskjuten skatt | -1 180 | | |
| Resultat efter skatt | 247 | 7 993 | 90 698 |
| SUMMA TOTALRESULTAT | 247 | 7 993 | 90 698 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | |
| Moderföretagets aktieägare | 247 | 7 993 | 90 698 |
| Minoritetsintresse | | | |
| SUMMA PERIODENS RESULTAT | 247 | 7 993 | 90 698 |

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| KSEK | 2021-03-31 | 2020-03-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 3 574 980 | 2 150 601 | 3 563 185 |
| Inventarier | 4 888 | | 5 265 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 3 579 868 | 2 150 601 | 3 568 450 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Derivat | 411 | 244 | 574 |
| Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar | 9 775 | 6 235 | 10 086 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 10 185 | 6 479 | 10 660 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 590 053 | 2 157 079 | 3 579 110 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 307 | 85 | 1 212 |
| Skattefordringar | 878 | 160 | 543 |
| Övriga fordringar | 14 914 | 2 554 | 37 867 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 268 | 2 826 | 5 975 |
| Likvida medel | 205 141 | 4 890 | 296 298 |
| Summa omsättningstillgångar | 226 509 | 10 515 | 341 894 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 3 816 562 | 2 167 595 | 3 921 005 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 860 986 | 2 082 | 860 986 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 510 539 | | 510 539 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | 164 097 | 576 612 | 163 849 |
| Minoritetsintresse exkl. årets resultat | | | |
| Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 535 622 | 578 695 | 1 535 374 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -157 | | -164 |
| Summa eget kapital | 1 535 464 | 578 695 | 1 535 210 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 42 505 | 17 304 | 41 204 |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 1 341 750 | 1 289 465 | 1 713 683 |
| Konvertibelt förlagslån | | 51 500 | |
| Obligationslån | 200 000 | | 200 000 |
| Lån från ägarbolag | 160 247 | 160 659 | 160 280 |
| Långfristiga leasingskulder | 10 759 | 5 747 | 11 284 |
| Summa långfristiga skulder | 1 755 261 | 1 524 675 | 2 126 452 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 388 149 | 15 777 | 41 724 |
| Kortfristig leasingskuld | 3 463 | 488 | 3 564 |
| Leverantörsskulder | 21 036 | 12 608 | 16 985 |
| Skatteskulder | 6 459 | 4 789 | 13 809 |
| Övriga kortfristiga skulder | 106 729 | 808 | 93 653 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 29 756 | 89 609 |
| Summa kortfristiga skulder | 525 836 | 64 225 | 259 343 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 3 816 562 | 2 167 595 | 3 921 005 |

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

KSEK

| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad | Innehav utan | Summa |
|--|----------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| | | | vinst inkl årets resultat | bestämmande inflytande | |
| Ingående balans per 1 januari 2020 enligt fastställd balansräkning | 2 082 | 495 823 | 73 144 | 0 | 571 049 |
| Årets resultat | | | 90 698 | -7 | 90 698 |
| Summa totalresultat | - | - | 90 698 | | 90 698 |
| Konvertering lån mot aktier | 211 | 51 500 | | 0 | 51 711 |
| Tillgångsförvärv | 719 803 | -111 275 | 7 | -157 | 608 536 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | 858 904 | 14 716 | 7 | -157 | 873 627 |
| Utgående balans per 31 december 2021 | 860 986 | 510 539 | 163 849 | -157 | 1 535 374 |
| Periodens resultat | | | 247 | | 247 |
| Summa totalresultat | - | - | 247 | 0 | 247 |
| Utgående balans per 31 december 2020 | 860 986 | 510 539 | 164 096 | -157 | 1 535 621 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| Koncernens rapport över kassaflöden, TSEK | Jan-mar 2021 | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | 14 359 | 18 528 | 63 658 |
| Avskrivningar | 657 | 189 | |
| Erhållen ränta | 169 | | |
| Betalad ränta | -11 779 | -9 168 | -32 540 |
| Betalda inkomstskatter | -7 924 | 495 | -4 210 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | -4 517 | 10 044 | 26 908 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | 24 564 | 4 367 | 9 356 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | -72 491 | 7 471 | -15 701 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -52 444 | 21 882 | 20 563 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -13 172 | -59 800 | -79 580 |
| Investeringar i inventarier | | | -500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -13 172 | -59 800 | -80 080 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder | -33 | 1 016 | |
| Likvida medel förvärvad verksamhet | | | 12 502 |
| Upptagna lån | | | 67 325 |
| Amortering av lån | -25 508 | -3 890 | -15 669 |
| Nyemission | | | 245 974 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -25 540 | -2 874 | 310 132 |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | |
| Årets kassaflöde | -91 157 | -40 793 | 250 615 |
| Likvida medel vid periodens början | 296 298 | 45 683 | 45 683 |
| Likvida medel vid årets slut | 205 141 | 4 890 | 296 298 |

Segmentrapportering

Förvaltningsfastigheter

| KSEK | Jan-mar 2021 | | | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| | Syd | Mitt | Norr | Övriga | Koncernen |
| Hysesintäkter | 24 285 | 5 421 | 21 551 | - | 51 258 |
| Fastighetskostnader | -12 907 | -2 400 | -8 892 | - | -24 199 |
| Driftsresultat | 11 378 | 3 021 | 12 659 | - | 27 059 |
| Bokfört värde | 1 313 339 | 1 043 549 | 1 211 000 | 7 092 | 3 574 980 |

| KSEK | Jan-mar 2020 | | | | |
|----------------------|----------------|----------------|------------------|----------|------------------|
| | Syd | Mitt | Norr | Övriga | Koncernen |
| Hysesintäkter | 19 349 | 2 097 | 18 349 | 0 | 39 796 |
| Fastighetskostnader | -9 261 | -1 522 | -8 219 | 0 | -19 002 |
| Driftsresultat | 10 088 | 575 | 10 131 | 0 | 20 794 |
| Bokfört värde | 831 600 | 208 000 | 1 111 001 | 0 | 2 150 601 |

Koncernens nyckeltal

| Fastighets- och projektrelaterade | Jan-mar 2021 ¹ | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 ² |
|--|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Intäkter, MSEK | 51,3 | 39,8 | 150,5 |
| Driftsresultat, MSEK | 27,1 | 20,8 | 75,5 |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter, MSEK | 0 | 0 | 87,7 |
| Periodens resultat efter skatt, MSEK | 0,2 | 8,0 | 90,7 |
| Överskottsgrad fastigheter, % | 52 | 52 | 50 |
| Marknadsvärde, MSEK | 3 575 | 2 150 | 3 563 |
| Uthyrningsbar area, kvm | 120 959 | 86 880 | 120 959 |
| Driftsresultat enligt intjäningsförmåga, MSEK | 122,8 | e.t | 122,8 |
| Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, MSEK | 224,9 | e.t | 224,9 |
| Lägenheter, antal | 4 251 | 2 899 | 4 251 |
| Lägenheter enligt projektportföljen, antal | 2 216 | e.t | 2 216 |
| Uthyrningsgrad, % | 88 | 90 | 89 |

| Finansiella | Jan-mar 2021 ¹ | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 ² |
|--|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Balansomslutning, MSEK | 3 817 | 2 168 | 3 921 |
| Eget kapital, MSEK | 1 536 | 579 | 1 535 |
| Soliditet, % | 40% | 27% | 39% |
| Substansvärde NAV, per aktie, SEK ³ | 9,16 | e.t | 0,09 |
| Räntetäckningsgrad färdigställda fastigheter, ggr | 1,2 | 2,3 | 2,1 |
| Belåningsgrad totalt koncernen, % | 55% | 68% | 54% |
| Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, % | 2,30 | 1,94 | 2,31 |
| Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta, % | 1,99 | 1,79 | 2,05 |
| Kapitalbindning lån kreditinstitut, år | 1,6 | 2,3 | 1,9 |
| Räntebindning lån kreditinstitut, år | 1,4 | 1,4 | 1,7 |

| Aktierelaterade | Jan-mar 2021 ¹ | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 ¹ |
|---|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Eget kapital per aktie, SEK | 8,92 | e.t | 0,09 |
| Totalt antal utestående stamaktier | 172 196 176 | e.t | 46 817 515 |
| Totalt antal utestående preferensaktier serie B | e.t | e.t | 5 408 592 |
| Totalt antal utestående preferensaktier serie C | e.t | e.t | 17 167 391 493 |
| Totalt antal utestående aktier | 172 196 176 | e.t | 17 219 617 600 |

| Personalrelaterade | Jan-mar 2021 ¹ | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 ² |
|--|---------------------------|--------------|---------------------------|
| Antal anställda vid periodens utgång | 27 | 1 | 28 |
| Antal heltidstjänster vid periodens utgång | 26,8 | 1,0 | 27,8 |

1. I jämförelsesiffrorna för tidigare år ingår endast utfallet för koncernen fd Studentbostäder i Sverige AB.
 2. 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.
 3. Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämman i februari 2021

Moderbolagets resultaträkning

| KSEK | Jan-mar 2021 | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 |
|--|---------------|----------------|----------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | | 8 928 |
| Summa intäkter | 0 | | 8 928 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | -2 727 | -2 185 | -11 749 |
| Personalkostnader | -5 185 | -3 288 | -12 626 |
| Avskrivningar | -41 | -56 | -179 |
| Rörelseresultat | -7 953 | -5 529 | -15 627 |
| Resultat från långfristiga värdepappersinnehav | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 470 | 5 315 | 21 631 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -2 319 | -6 689 | -20 624 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 802 | -6 903 | -14 620 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | -1 885 | -4 392 | 2 423 |
| Skatt | -6 687 | -11 295 | -12 197 |
| PERIODENS RESULTAT | -6 687 | -11 295 | -12 197 |

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

| KSEK | 2021-03-31 | 2020-03-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|----------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 455 | 621 | 496 |
| Andelar i koncernföretag | 648 539 | 15 718 | 648 528 |
| Andelar i intresseföretag | | 11 | 11 |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | 304 515 | 301 823 | 303 825 |
| Skattefordran | | 409 | |
| Summa anläggningstillgångar | 953 509 | 318 581 | 952 859 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 7 347 | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 446 134 | 398 508 | 471 738 |
| Övriga fordringar | 10 484 | 597 | 10 475 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 480 | 1 037 |
| Likvida medel | 135 431 | 462 | 252 495 |
| Summa omsättningstillgångar | 599 397 | 401 047 | 735 744 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 552 906 | 719 628 | 1 688 604 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | 860 986 | 13 235 | 860 986 |
| Fritt eget kapital | 500 853 | 500 153 | 470 045 |
| Balanserat resultat inklusive årets resultat | -37 495 | -476 664 | |
| Summa eget kapital | 1 324 344 | 36 725 | 1 331 031 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 200 000 | 590 000 | 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | 200 000 | 590 000 | 200 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 1 933 | 2 895 | 6 207 |
| Kortfristiga skulder koncernföretag | | 75 993 | 55 903 |
| Skatteskulder | 90 | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 088 | 5 582 | 59 403 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 450 | 8 433 | 36 059 |
| Summa kortfristiga skulder | 28 561 | 92 903 | 157 572 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 552 906 | 719 628 | 1 688 604 |

Moderbolagets förändring över eget kapital

| KSEK | Aktiekapital | Överkursfond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|----------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående balans per 1 januari 2020 enligt fastställd balansräkning | 12 476 | 619 740 | -584 201 | 48 017 |
| Årets resultat | | | -12 197 | -12 197 |
| Summa totalresultat | - | - | -12 197 | -12 197 |
| Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B | -7 | 7 | - | 0 |
| Apportemission | 481 687 | 144 502 | - | 626 189 |
| Emissions- och transaktionskostnader | 0 | -36 618 | - | -36 618 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | 848 510 | 446 702 | 0 | 1 295 212 |
| Utgående balans per 31 december 2020 | 860 986 | 1 066 442 | -596 398 | 1 331 031 |
| Årets resultat | | | -6 687 | -6 687 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | -6 687 | -6 687 |
| Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital | 0 | 0 | - | 0 |
| Utgående balans per 31 mars 2021 | 860 986 | 1 066 442 | -603 085 | 1 324 344 |

Moderbolagets rapport över kassaflöden

| KSEK | Jan-mar 2021 | Jan-mar 2020 | Jan-dec 2020 |
|---|-----------------|---------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | -7 953 | -5 526 | -15 627 |
| Avskrivningar | 41 | 53 | 179 |
| Erhållen ränta | 5 470 | 5 316 | 21 631 |
| Betald ränta | -2 319 | -6 689 | -20 624 |
| Betalda inkomstskatter | 90 | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | -4 671 | -6 846 | -14 441 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar | 16 171 | 23 950 | -57 693 |
| Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder | -129 103 | -12 238 | -20 032 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -117 603 | 4 866 | -92 166 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv dotterbolag | | -29 | -29 |
| Investeringar i inventarier | | | |
| Minskning(-)/ökning(+) av finansiella anläggningstillgångar | | -629 | 42 647 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -658 | 42 618 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder | | | |
| Upptagna lån | | | 53 271 |
| Amortering av lån | | | |
| Nyemission | | | 245 974 |
| Erhållna/Lämnade koncernbidrag | | -4 392 | 2 423 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -4 392 | 301 397 |
| Kassaflöde hänförligt till avvecklad verksamhet | | | |
| Minskning/ökning av likvida medel | | | |
| Årets kassaflöde | -117 603 | -184 | 251 849 |
| Likvida medel vid periodens början | 252 495 | 646 | 646 |
| Likvida medel vid årets slut | 134 892 | 462 | 252 495 |

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 27 maj 2021 klockan 08.30.

Finansiell rapportering

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-juni 2021 26 augusti 2021

Delårsrapport januari-september 2021 25 november 2021

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 27 maj 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, MSEK | Förvaltningsresultat på befintlig portfölj vid periodens utgång, rullande 12 månader. |
| EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK | Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier, samtliga aktieslag. |
| EPRA NAV, PER AKTIE, SEK | 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, MSEK | 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, SEK/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. |
| UTHYRINGSBAR YTA/ UTHYRINGSBAR AREA | Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet. |
| UTHYRINGSGRAD | 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
 0709 44 92 29

