

# Delårsrapport Q2

Delårsrapport  
januari – juni 2022



STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB

## Innehållsförteckning

Perioden i korthet .....	3
Väsentliga händelser .....	4
VD har ordet.....	5
Intjäningsförmåga .....	6
Om Studentbostäder i Norden .....	7
Koncernens rapport över totalresultat .....	8
Kommentarer till rapport över totalresultat .....	9
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	11
Förvaltningsfastigheter .....	12
Finansiering.....	18
Aktien.....	19
Koncernens rapport över förändring av eget kapital .....	20
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag.....	21
Segmentrapportering .....	22
Hållbarhet.....	23
Nyckeltal per kvartal.....	25
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag .....	26
Totalresultat för moderbolaget .....	26
Moderbolagets balansräkning i sammandrag .....	26
Händelser och övriga upplysningar .....	27
Kalendarium och undertecknande.....	28
Definitioner .....	29
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	30
Kontakt.....	34

# Perioden i korthet

JANUARI – JUNI 2022

INTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGSRESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
<b>140</b>	<b>83</b>	<b>24</b>	<b>113</b>	<b>6 281</b>	<b>11,19</b>
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

## PERIODEN JAN-JUN

- Intäkterna uppgick till 140 MSEK (113)
- Driftsöverskott uppgick till 83 MSEK (62)
- Överskottsgraden uppgick till 59,5 % (54,7)
- Förvaltningsresultatet ökade till 24 MSEK (13)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 143 MSEK (131)
- Resultat per aktie uppgick till 0,59 SEK (0,53)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 11,19 SEK (10,27)

## PERIODEN APR-JUN

- Intäkterna uppgick till 66 MSEK (62)
- Driftsöverskott uppgick till 39 MSEK (35)
- Överskottsgraden uppgick till 58,8 % (56,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8 MSEK (11)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 33 MSEK (131)
- Resultat per aktie uppgick till 0,02 SEK (0,52)

	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Hysesintäkter, MSEK	140	113	66	62	234
Driftsöverskott, MSEK	83	62	39	35	131
Förvaltningsresultat fastigheter, MSEK	24	13	8	11	14
Periodens resultat, MSEK	113	92	4	92	114
Verkligt värde fastigheter, MSEK	6 281	4 043	6 281	4 043	5 636
Verkligt värde exklusive nyproduktion, MSEK	5 067	3 591	5 067	3 591	4 786
Antal studentbostäder under förvaltning	4 833	4 233	4 833	4 233	4 605
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 903	2 460	2 903	2 460	2 963
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 725	3 127	3 725	3 127	3 731
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	463	936	463	936	430
Totalt antal Studentbostäder inkl förvärvs- och projektportfölj	8 199	7 629	8 199	7 629	7 998
Area förvaltningsportföljen, kvm	139 182	130 512	139 182	130 512	131 107
Uthyrningsgrad %	91,8	85,0	91,8	85,0	96,0
Överskottsgrad, %	59,5	54,7	58,8	56,2	56,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,63	1,81	1,48	1,78	1,64
Belåningsgrad, %	64,1	53,5	64,1	53,5	62,8
Avkastning på eget kapital, %	11,9	11,3	0,8	22,5	6,8
Periodens förvaltningsresultat, kronor per aktie	0,13	0,08	0,04	0,06	0,08
Periodens resultat, kronor per aktie	0,59	0,53	0,02	0,52	0,63
Substansvärde, kronor per aktie	11,19	9,90	11,19	9,90	10,27
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	13,1	-	13,1	-	12,2

Se definitioner på sid 28.

# Väsentliga händelser

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE APRIL-JUNI

---

### 12 APRIL

Studentbostäder i Norden avtalar om att förvärva 100 procent av ett studentbostadskomplex i Köpenhamn om 173 studentlägenheter, som förväntas tillträdas i december 2023. Det underliggande fastighetsvärdet är estimerat till cirka 480 MSEK.

### 5 MAJ

Studentbostäder i Nordens styrelse beslutar, med stöd av bemyndigande från årsstämma den 27 maj 2021, om en riktad nyemission av 5 000 000 aktier till en teckningskurs om 10,00 SEK. Genom den riktade nyemissionen tillförs bolaget 50 MSEK före emissionskostnader.

### 19 MAJ

Studentbostäder i Norden tecknar ett treårigt, rikstäckande ramavtal för gröna mobilitetslösningar med fordonspoolen OurGreenCar. 548 hyresgäster i Malmö får tillgång till en gemensam fordonspool med eldrivna lådcyklar och elbilar – på el från fastigheternas solcellspaneler.

### 23 MAJ

Studentbostäder i Norden tar det första spadtaget för fastigheten Ankarstocken 27 i Norrköping som omfattar 198 studentbostäder. I ett växande Norrköping blir detta starten för ett nytt, centralt studentbostadsområde med gemenskap och fysisk aktivitet i fokus.

### 26 JUNI

Studentbostäder i Norden har ingått avtal med FNCA Sweden AB ("FNCA") avseende tjänsten som Certified Adviser. FNCA tillträder som Certified Adviser den 1 juli, 2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

---

### 4 JULI

Studentbostäder i Norden genomför en riktad kontant nyemission om 24 970 060 aktier till en teckningskurs om 5,01 kronor per aktie. Genom den riktade nyemissionen tillförs Studentbostäder i Norden cirka 125 MSEK före emissionskostnader.

## VD har ordet

# Högtryck på studentbostäder

**F**ör många bolag innebär sommaren ett lugnare tempo, för oss på SBS är det tvärtom. Sommaren innebär att en stor del av våra bostäder ska hyras ut på kort tid efter att blivande studenter har fått sina antagningsbesked. Därför jobbar vår uthyrningsorganisation på högvarv. Sedan år 2020 har vi byggt upp en effektiv organisation som är anpassad till uthyrning av studentbostäder, vilket skiljer oss mot bolag med konventionella hyresrätter.

Till höstterminen kan vi nu se att studenterna är tillbaka på riktigt. Vid utgången av det andra kvartalet har vi en reell vakans om 8 procent, jämfört med 15 procent i föregående år, och vi ser redan nu att vakanserna inför hösten kommer ligga på mer rimliga nivåer på under 2 procent. Vårt arbets sätt och våra digitala verktyg anpassas kontinuerligt för att vi ska nå mer effektivitet.

Idag är vi 35 anställda i koncernen och trots att vi växt har vi lyckats hålla en familjär känsla, där det är viktigt att alla bidrar och har sina ansvarsområden. För att bibehålla en trygg och inkluderande organisation utförs en medarbetarundersökning två gånger per år. I den senaste undersökningen från maj uppgick resultatet för Nöjd medarbetar index till 4,5 av 5,0. För mig som VD är det ett resultat som ger extra energi eftersom medarbetarna är byggstenarna i bolaget. Att trivas på jobbet och att alltid vilja göra det där lilla extra för våra studenter är en del av vår framgång.

Vi ser att efterfrågan på studentbostäder är stor. Sedan år 2000 har antalet högutbildade ökat stadigt och idag har 30 procent en treårig eller längre eftergymnasial utbildning. Det är en ökning från 16 procent år 2000. En investering i utbildning är också en investering i människan och i samhällsbygget – där det utan studentbostäder inte är möjligt. Allt tyder på att antalet studenter kommer att fortsätta öka, dels för att fler procentuellt sett kommer studera vidare efter gymnasiet, och dels för att målgruppen växer.

Vår omvärld är fortfarande turbulent och vi kan med fasa se att kriget i Ukraina än inte är över. Det påverkar förstås hela världen på olika sätt. De finansiella marknaderna förändras sig snabbt och vi arbetar kontinuerligt tillsammans med styrelsen för att minska riskerna för oss som bolag. Det är en fördel att efterfrågan på studentbostäder historiskt sett har ökat i lågkonjunkturer.

Vi har under de senaste åren ökat vår överskottsgrad kontinuerligt. Vi jobbar för att fortsätta denna positiva trend genom att nyproduktion färdigställs, avtalade förvärv tillträds och med fortsatt effektiviseringsarbete inom förvaltningen. När vi färdigställt pågående projekt och tillträtt avtalade förvärv, beräknar vi uppnå ett årligt driftsöverskott om 289 MSEK jämfört med 131 MSEK 2021.

Trots en turbulent marknad arbetar vi vidare med vårt digitaliserings- och hållbarhetsarbete i fokus. Till höstterminen har vi nyproducerade studentbostäder i Jönköping och Karlstad som står klara för inflytt. I Jönköping kan vi redan se att solcellerna täcker studenternas elförbrukning under de soliga månaderna. Vidare så har nu 208 studenter i Karlstad fått tillgång till digitala nycklar i vår app, vilket både studenterna efterfrågar men som också minskar vår egen administration. I augusti togs ett första spadtag för vårt projekt i Stockholm som påbörjades under våren som innehåller över 1 000 studentbostäder. Stockholm är den stad med störst bostadsbrist och att vi har möjlighet att färdigställa projektet inom två år är glädjande.

Med nästan 1 900 studentbostäder i produktion fortsätter vår tillväxt och vi är glada att återigen hälsa nya studenter välkomna till SBS!



**Rebecka Eidenert**

VD Studentbostäder i Norden

# Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 30 juni 2022 vilket innebär 8,2 procent reel vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserade på befintlig organisation. Räntekostnader har baserats på koncernens räntebärande skulder, exklusive byggnadskreditiv och låneomkostnader, och genomsnittlig räntenivå per den 30 juni 2022.

I den aktuella intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inom 12 månader beaktas avtalade och kommunicerade men ej tillträdade fastighetsförvärv och nyproduktion per rapportdatumet som förväntas tillträdas eller färdigställas inom en tolv månadersperiod, vilka är Engvej del 2 i Köpenhamn, Vikingen 1 i Jönköping och Mungigan 1 i Karlstad. Intjäningen beräknas på fastigheternas förväntade årliga intäkter, fastighetskostnader och räntekostnader.

Nyemissionen som genomförts efter periodens utgång har ökat antal aktier med ca 25 miljoner aktier. Ränte-

kostnaden är justerat för den kassa koncernen hade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,55 procent som utgör det vägda genomsnittet av koncernens räntebärande skulder, exklusive byggnadskreditiv och låneomkostnader, per den 30 juni 2022.

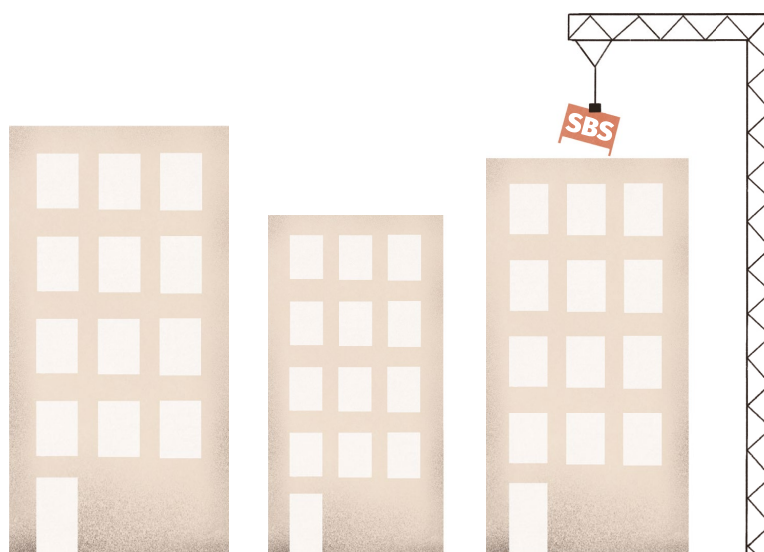
För att belysa intjäningsförmågan för alla pågående projekt och förvärv har vi den tredje kolumnen Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion. Kolumnen inkluderar kolumn 1 och 2 samt pågående projekt i Stockholm, Norrköping och förvärvet av fastigheten Englandsvej 51 i Köpenhamn. Samtliga tillkommande fastigheter i kolumn 3 färdigställs/tillträds efter kommande 12 månader.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis inga bedömningar avseende framtida hyresutveckling, vakanser, kapitalstruktur eller marknadsräntor. Studentbostäder i Nordens resultat och intjäning påverkas dessutom av framtida fastighetsförvärv och/eller -försäljningar och investeringar i nyproduktion samt befintligt fastighetsbestånd, vilket inte har beaktats i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga (MSEK)	Aktuell intjäning	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion inom 12 månader	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion
Intäkter	255	321	412
Fastighetskostnader	-98	-110	-123
<b>Driftsöverskott</b>	<b>157</b>	<b>211</b>	<b>289</b>
Central administration	-34	-34	-34
Räntekostnader	-94	-102	-126
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>29</b>	<b>75</b>	<b>128</b>
Antal aktier	195 805 743	220 775 803	220 775 803
-Förvaltningsresultat per aktie	0,15	0,34	0,58

# Om Studentbostäder i Norden

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



## AFFÄRSIDÉ

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

## ÖVERGRIPANDE MÅL

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

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

## STRATEGI

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

## FINANSIELLA MÅL

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

## OPERATIONELLA MÅL

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

## RISKBEGRÄNSNINGAR

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

## UTDELNINGSPOLICY

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

# Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Hysesintäkter	136 464	93 555	64 912	43 078	208 877
Övriga intäkter	3 436	19 350	1 534	18 569	25 454
<b>Summa intäkter</b>	<b>139 899</b>	<b>112 905</b>	<b>66 446</b>	<b>61 647</b>	<b>234 331</b>
Fastighetskostnader	-56 603	-51 186	-27 357	-26 986	-102 920
<b>Driftsöverskott</b>	<b>83 296</b>	<b>61 719</b>	<b>39 088</b>	<b>34 661</b>	<b>131 411</b>
Central administration	-19 506	-21 727	-9 669	-9 027	-54 192
(varav jämförelsestörande)	-1 656	-8 252	-1 656	-1 004	-25 799
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>63 790</b>	<b>39 993</b>	<b>29 420</b>	<b>25 633</b>	<b>77 219</b>
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1 053	-776	-702	-526	-1 408
Ränteintäkter och liknande resultatposter	45	401	6	232	403
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40 803	-26 430	-20 465	-14 651	-62 227
Valutakursdifferenser	2 051	-	-	-	-2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>24 031</b>	<b>13 188</b>	<b>8 260</b>	<b>10 688</b>	<b>13 985</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	143 118	131 493	33 457	131 493	203 339
Värdeförändring derivat	-	-295	-	-131	-574
<b>Resultat före skatt</b>	<b>167 148</b>	<b>144 386</b>	<b>41 716</b>	<b>142 051</b>	<b>216 750</b>
Aktuell skatt	-3 452	-4	-2 657	905	-130
Uppskjuten skatt	-50 389	-52 414	-35 095	-51 234	-102 401
<b>Periodens resultat</b>	<b>113 308</b>	<b>91 968</b>	<b>3 964</b>	<b>91 721</b>	<b>114 219</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	18 906	-	14 569	-	279
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>132 214</b>	<b>91 968</b>	<b>18 532</b>	<b>91 721</b>	<b>114 498</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till;</b>					
Moderföretagets aktieägare	113 308	91 968	3 964	91 721	114 219
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	-
<b>Periodens totalresultat hänförligt till;</b>					
Moderföretagets aktieägare	132 214	91 968	18 532	91 721	114 498
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	-
Resultat per aktie före utspädning <sup>1)</sup>	0,59	0,53	0,02	0,52	0,63
Resultat per aktie efter utspädning <sup>1)2)</sup>	0,59	0,53	0,02	0,52	0,60

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

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

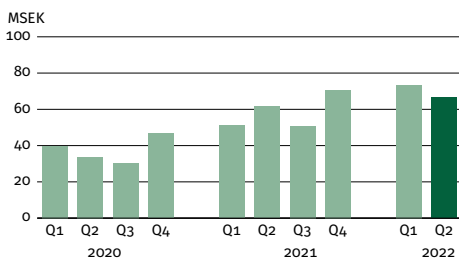


# Kommentarer till rapport över totalresultat

## INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 139 899 KSEK (112 905), vilket motsvarar en ökning med 24 procent. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Hyresintäkterna uppgick till 136 464 KSEK (93 555) vilket motsvarar en ökning med 46 procent varav fastighet som förvärvats under året har tillfört intäkter om 2 706 KSEK. Intäkterna minskar under det andra kvartalet jämfört med det första kvartalet på grund av att delar av fastighetsbeståndet hyrs ut med 10-månadershyra. Studenten betalar då en årshyra fördelat på 10 månader istället för 12 vilket minskar intäkterna under andra och tredje kvartalet.

### INTÄKTER



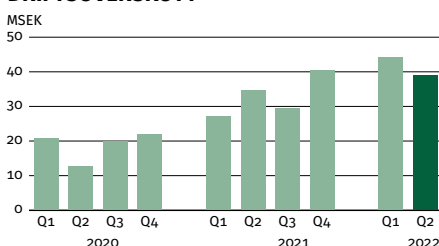
## FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -56 603 KSEK (-51 186), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd. Under året förvärvades fastigheter belastade med -915 KSEK.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för perioden uppgick till 83 296 KSEK (61 719), vilket motsvarar en ökning med 35 procent. Fastigheter som förvärvats under året har tillfört ett driftsöverskott om 1 791 KSEK. Överskottsgraden för perioden uppgick till 60 procent (55) vilket är en förbättring med 5 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 92 procent vilket är 7 procentenheter bättre än motsvarande period föregående år. Förbättringen av överskottsgraden beror utöver lägre vakanser även på effektivare förvaltning och att fastigheter som förvärvats efter periodens utgång föregående år bidragit med en högre överskottsgrad än befintligt bestånd i genomsnitt.

### DRIFTSÖVERSKOTT



## CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -19 506 KSEK (-21 727). Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -1 656 KSEK (-7 512 KSEK) vilka avser förvärvskostnader där Studentbostäder i Norden valt att inte fullfölja förvärvet i ett sent skede efter genomförd DD-process vilket belastar det andra kvartalet. Central administration har under perioden belastas med kostnader för implementering av koncernredovisningsprogram som pågått under första halvåret av 2022 samt implementering och uppstart av Studentbostäder i Nordens nya hållbarhetsstrategi.

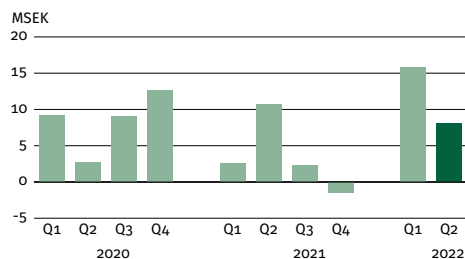
## FINANSNETTO

Periodens finansnetto bestod främst av -40 803 KSEK i räntekostnader och 2 051 KSEK i valutadifferenser och uppgick till -39 759 KSEK (-26 805). De ökade finansiella kostnaderna beror på ökade kostnader för att finansiera ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period föregående år.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultat för perioden uppgick till 24 031 KSEK (13 188) vilket motsvarar en ökning med 82 procent. Ökningen beror främst på förbättrad uthyrningsgrad, ett större fastighetsbestånd, effektivare förvaltning samt att föregående år belastas med jämförelsestörande poster om -8 252 KSEK jämfört med -1 656 KSEK under perioden.

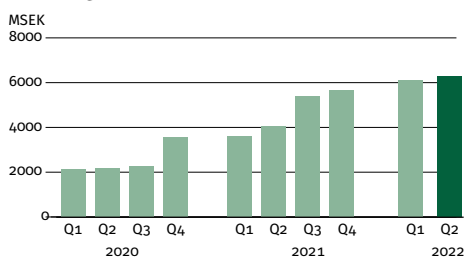
### FÖRVALTNINGSRESULTAT



## VÄRDEFÖRÄNDRING

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till 143 188 KSEK (131 493) varav -300 KSEK avser realiserad värdeförändring vid försäljning av en fastighet i Asarum. Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till 33 510 KSEK och värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till 109 608 KSEK.

### VERKLIGT VÄRDE



## SKATT

Periodens resultat är belastat med skatt om -53 841 KSEK (-52 418), varav aktuell skatt uppgick till -3 452 KSEK (-4) och uppskjuten skatt till -50 389 KSEK (-52 414). Skatten motsvarar en effektiv skattesats om 32 procent. Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas 20,6 procent i skattesats för de svenska fastigheterna samt 22 procent för fastigheterna i Danmark och Norge. Den höga skatten beror på negativa värdeförändringar på enkilda fastigheter vilket medfört att temporära skillnader understiger förvärvade temporära skillnader och då inte minskar den uppskjutna skatten.

## PERIODENS RESULTAT

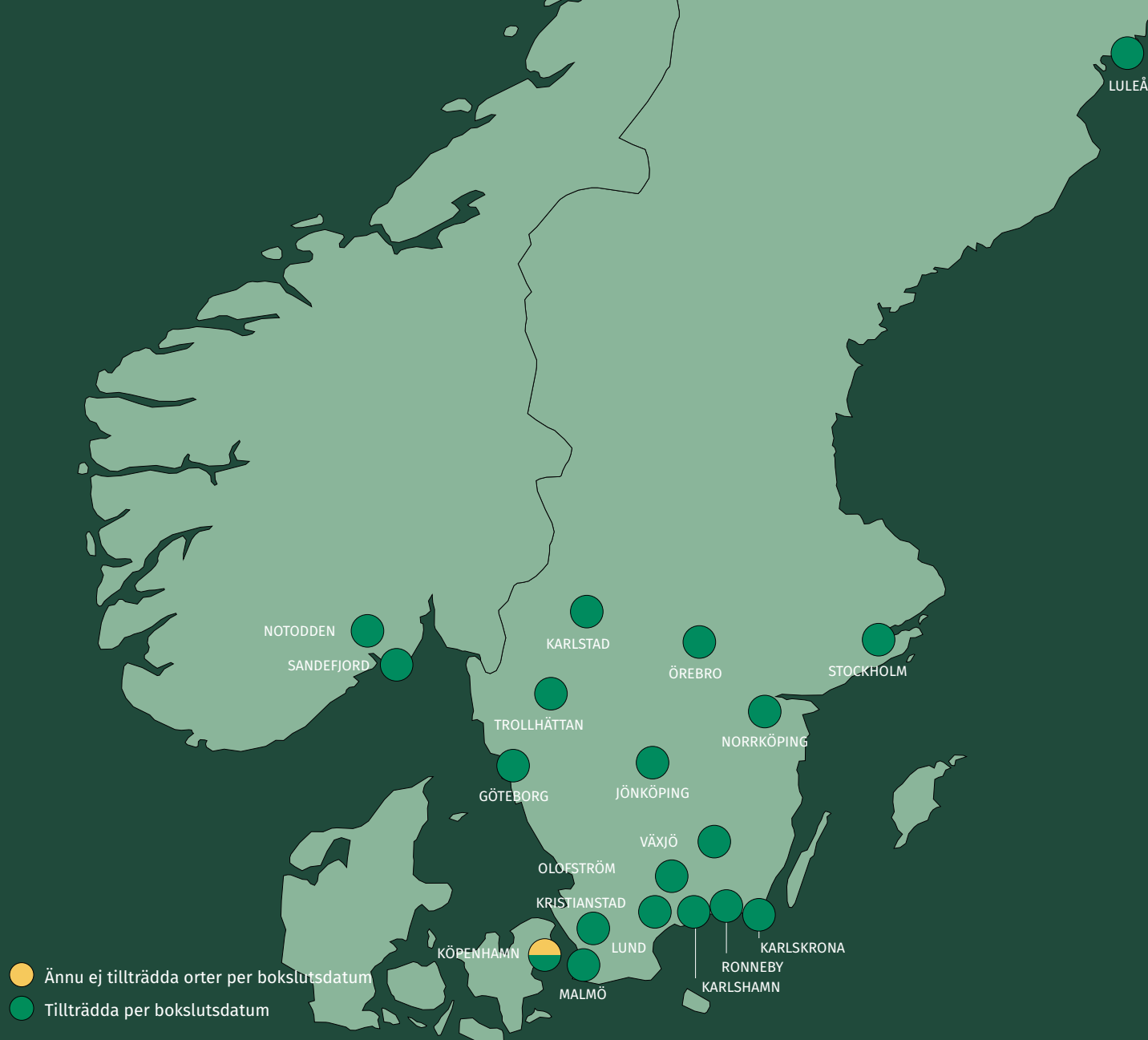
Periodens resultat uppgick till 113 308 KSEK (91 968). Ökningen beror på kraftigt förbättrat förvaltningsresultat. Periodens totalresultat uppgick till 132 214 KSEK (91 968).

# Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 280 657	4 042 587	5 635 536
Inventarier	6 880	7 005	6 106
Derivat	-	279	-
Tomrätter och övriga nyttjanderättstillgångar	12 973	16 375	13 484
Uppskjuten skattefordran	614	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 301 124</b>	<b>4 066 246</b>	<b>5 655 126</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	2 775	718	2 599
Skattefordringar	-	1 038	12 565
Övriga fordringar	132 876	20 520	26 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 200	13 375	33 193
Likvida medel	107 230	445 063	204 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>276 081</b>	<b>480 713</b>	<b>279 720</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 577 205</b>	<b>4 546 959</b>	<b>5 934 846</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	979 035	916 174	954 034
Övrigt tillskjutet kapital	607 754	512 180	582 957
Reserver	19 185	-	279
Balanserat resultat, inklusive periodens resultat	391 369	291 894	278 060
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>	<b>1 997 342</b>	<b>1 720 248</b>	<b>1 815 331</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-157	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 997 342</b>	<b>1 720 090</b>	<b>1 815 331</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	193 893	93 410	143 605
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 741 512	1 562 691	2 474 237
Obligationslån	600 000	500 000	600 000
Övriga långfristiga skulder	199 623	160 125	159 643
Långfristiga leasingsskulder	11 746	14 119	12 257
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>3 746 773</b>	<b>2 330 345</b>	<b>3 389 742</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	593 119	386 880	512 491
Kortfristiga leasingsskulder	1 227	2 341	1 227
Leverantörsskulder	22 940	17 386	25 043
Skatteskuld	2 779	541	5 254
Övriga kortfristiga skulder	138 580	31 149	76 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 444	58 229	108 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>833 090</b>	<b>496 525</b>	<b>729 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 577 205</b>	<b>4 546 959</b>	<b>5 934 846</b>

# Förvaltningsfastigheter

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



## FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 144 090 kvadratmeter (131 107). Det sammanlagda värdet uppgick till 6 281 MSEK (5 636), varav 1 214 MSEK (849) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgår till 36 403 SEK per kvadratmeter. Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 5 067 MSEK (4 787), vilket motsvarar 81 procent av totala fastighetsvärdet.

Antalet studentbostäder i förvaltning uppgick till 4 833 studentbostäder varav 714 studentbostäder var vakanta. Justerat för 316 studentbostäder vilka tomstälts inför förädling uppgick reell vakans till 8,2 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart vilket är en naturlig del i projektprocessen. Av den reella vakansen avser 148, av 398, lägenheter som har 10-månadershyra vilket medför att SBS inte förlorar några intäkter under juni-juli eller juli-augusti då årshyran betalas på resterande 10 månader.

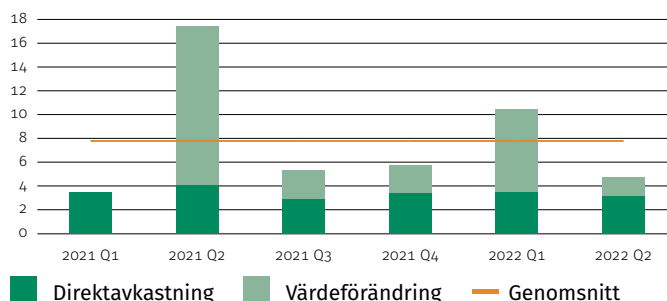
Värdeförändringen uppgick till 143 MSEK, vilket motsvarar en värdetillväxt om 2,54 procent varav 110 MSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekt som byggstartats i Stockholm och Norrköping samt projekten i Karlstad och Jönköping som närmar sig färdigställande vilket minskar kvarvarande risk i värderingarna. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 3,99 procent (4,06).

Periodens värdeförändring, exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 34 MSEK, vilket motsvarar en tillväxt om 0,70 procent. Under det andra kvartalet brann två tomställda byggnader ned i Trollhättan vilket sänkt värdet på fastigheten med 21 MSEK. Förvaltningsportföljens värdeuppgången beror främst på förbättrade kassaflöden och något lägre direktavkastningskrav. Samtliga förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 juni 2022 har fastigheterna värderats av Newsec, Colliers, Forum samt CBRE.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
<b>Ingående värde 2022-01-01</b>	<b>4 786 536</b>	<b>849 000</b>	<b>5 635 536</b>
Investering	38 392	316 463	354 855
Investeringsstöd	0	-101 581	-101 581
Förvärv	172 112	40 510	212 622
Avyttring	-3 900	0	-3 900
Värdeförändring	33 510	109 608	143 118
Valutaförändring	40 008	0	40 008
<b>Utgående värde 2022-06-30</b>	<b>5 066 657</b>	<b>1 214 000</b>	<b>6 280 657</b>
Värdetillväxt	0,70%	12,91%	2,54%
Intäkter	135 725	3 788	139 513
Fastighetskostnader	-53 852	-2 751	-56 603
Driftsöverskott	81 873	1 037	82 910
Överskottsgrad	60,3%	27,4%	59,4%
Direktavkastning	3,32%	N/A	N/A
Totalavkastning	115 383	110 645	226 028
Totalavkastning procent	4,68%	21,45%	7,59%
Uthyrningsbar area	139 181	4 909	144 090
Värde i kr/kvm	36 403	N/A	N/A
Antal studentbostäder i förvaltning	4 644	189	4 833

## TOTALAVKASTNING



## FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Befintliga	Förvärvade	Avyttrade	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Summa
<b>Ingående värde 2022-01-01</b>	<b>4 782 336</b>	-	<b>4 200</b>	<b>4 786 536</b>	<b>849 000</b>	<b>5 635 536</b>
Investering	38 392	0	-	<b>38 392</b>	316 463	<b>354 855</b>
Investeringsstöd	-	-	-	-	-101 581	<b>-101 581</b>
Förvärv	5 403	166 709	-	<b>172 112</b>	40 510	<b>212 622</b>
Avyttring	-	-	-3 900	<b>-3 900</b>	-	<b>-3 900</b>
Värdeförändring	21 051	12 759	-300	<b>33 510</b>	109 608	<b>143 118</b>
Valutaförändring	40 936	-928	-	<b>40 008</b>	0	<b>40 008</b>
<b>Utgående värde 2022-06-30</b>	<b>4 888 117</b>	<b>178 540</b>	-	<b>5 066 657</b>	<b>1 214 000</b>	<b>6 280 657</b>
Värdetillväxt	0,44%	0,0%	-7,14%	0,70%	12,91%	2,54%

## STABILT KASSAFLÖDE

Att äga studentbostäder reducerar risken för vakanser och hyresbortfall även vid lågkonjunktur, vilket ger ett stabilt och säkert kassaflöde över överskådlig framtid. Vid utgången av juni 2022 uppgick antalet studentbostäder i förvaltningen till 4 833 fördelat på 18 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler avser endast några fåtal lokaler i Danmark vilka är fullt uthyrda.

## PERIODENS TRANSAKTIONER

Under första kvartalet 2022 har två fastigheter förvärvats för sammanlagt 167 MSEK. Förvärven avsåg en fastighet i Örebro, bestående av 92 lägenheter med en uthyrningsbar area om 2 415 kvadratmeter samt en fastighet i Notodden, Norge, bestående av 48 lägenheter med en uthyrningsbar area om 1 080 kvadratmeter. Efter beviljat investeringsstöd har enligt avtal köpeskillingen för förvärvet i Jönköping under föregående år justerats vilket ökat köpeskillingen med 41 MSEK.

Förvärvsportföljen innehåller nu två fastigheter i Köpenhamn, Danmark, med sammanlagt 463 studentbostäder. 290 studentbostäder beräknas tillräddas under kvartal 3 2022 och 173 studentbostäder under kvartal 4, 2023. Båda fastigheterna avser nyproduktion som färdigställs av säljaren före tillträde.

Under perioden har en fastighet innehållande 3 villor i Asarum, Blekinge, avyttrats. Avyttringen medförde en realiserad förlust om 0,3 MSEK och genomfördes för att effektivisera förvaltningen.

## PROJEKT

Studentbostäder i Nordens projektportfölj är uppdelad i två delar där den första avser pågående nyproduktion och resterande planerade men ej påbörjade projekt vilka fortfarande tillhör förvaltningsportföljen. En fastighet övergår från förvaltning till projekt samma dag som projektet byggstartas. Fastigheten klassas som pågående projekt tills alla etapper är färdigställda och fastigheten lämnas över till förvaltningen. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper klara med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under perioden har 316 MSEK investerats i pågående nyproduktion och samtliga pågående projekt är värderade till 1 214 MSEK vid utgången av perioden. Samtliga pågående projekt har tecknade avtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden är förutsägbar och de prishöjningar som skett under året på byggnadsmaterial inte påverkar avkastningen.

Samtliga projekt som ej påbörjats har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde. Det är en tryggheten att idag ha ett positivt kassaflöde på kommande projekt då det skapar möjlighet att avvakta nuvarande prisinflation och osäkerhet på världsmarknaden för att utvärdera hur kostnadsökningar påverkar projektkalkylerna före beslut om projektstart.

## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
<b>Ingående värde 2022-01-01</b>	<b>1 322 000</b>	<b>1 065 626</b>	<b>2 398 910</b>	<b>4 786 536</b>
Investering	-270	14 178	24 484	<b>38 392</b>
Investeringsstöd	0	0	0	<b>0</b>
Förvärv	0	166 843	5 269	<b>172 112</b>
Avyttring	0	0	-3 900	<b>-3 900</b>
Värdeförändring	270	28 202	5 038	<b>33 510</b>
Valutaförändring	0	-857	40 865	<b>40 008</b>
<b>Utgående värde 2022-06-30</b>	<b>1 322 000</b>	<b>1 273 992</b>	<b>2 470 666</b>	<b>5 066 657</b>
Värdetillväxt	0,02%	2,65%	0,21%	<b>0,70%</b>
Intäkter	36 591	33 096	66 038	<b>135 725</b>
Fastighetskostnader	-15 380	-13 888	-24 584	<b>-53 852</b>
Driftsöverskott	21 211	19 208	41 454	<b>81 873</b>
Direktavkastning	3,21%	3,28%	3,41%	<b>3,32%</b>
Totalavkastning	21 481	47 410	46 492	<b>115 383</b>
Totalavkastning procent	3,25%	8,11%	3,82%	<b>4,68%</b>
Uthyrningsbar area	41 686	26 459	71 036	<b>139 181</b>
Värde i kr/kvm	31 713	48 150	34 780	<b>36 403</b>
Antal lägenheter	1 477	935	2 232	<b>4 644</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDET

Land	Stad	Antal lägenheter under förvaltning	Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	Antal lägenheter i förvärvsportfölj	Antal lägenheter totalt
Sverige	Göteborg	364			364
Sverige	Jönköping	189	230		419
Sverige	Karlskrona	234	165		399
Sverige	Karlstad	223	355		578
Sverige	Kristianstad	186	314		500
Sverige	Luleå	1 477			1477
Sverige	Lund	86	86		172
Sverige	Malmö	548			548
Sverige	Norrköping	0	198		198
Sverige	Olofström	7			7
Sverige	Ronneby	339			339
Sverige	Stockholm	473	1 043		1516
Sverige	Trollhättan	108	334		442
Sverige	Växjö	72	178		250
Sverige	Örebro	92			92
Norge	Notodden	48			48
Norge	Sandefjord	99			99
Danmark	Köpenhamn	288		463	751
<b>Totalt</b>		<b>4 833</b>	<b>2 903</b>	<b>463</b>	<b>8 199</b>

## FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvävsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155-159	2021 Q2	Nyproduktion	290	740	2022 Q3
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	495	2023 Q4
<b>Totalt</b>					<b>463</b>	<b>1 235</b>	

## PROJEKTPORTFÖLJ

## Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Totala investeringskostnader, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde <sup>2</sup> (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Jönköping	Vikingen 1	Påbörjat projekt	419	11 197	423	399	98	Beviljat	22	1 929	415	2022 <sup>1)</sup>
Karlstad	Mungigan 1	Påbörjat projekt	208	5 570	237	158	56	Beviljat	12	2 163	216	2022
Stockholm	Ferdinand 14,15	Påbörjat projekt	1 043	20 997	1 445	438	253	Kö	56	2 745	518	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	71	43	Kö	11	2 316	65	2023
<b>Delsumma</b>			<b>1 868</b>	<b>42 514</b>	<b>2 365</b>	<b>1 066</b>	<b>450</b>		<b>101</b>	<b>2 367</b>	<b>1 214</b>	

## Ej påbörjade projekt

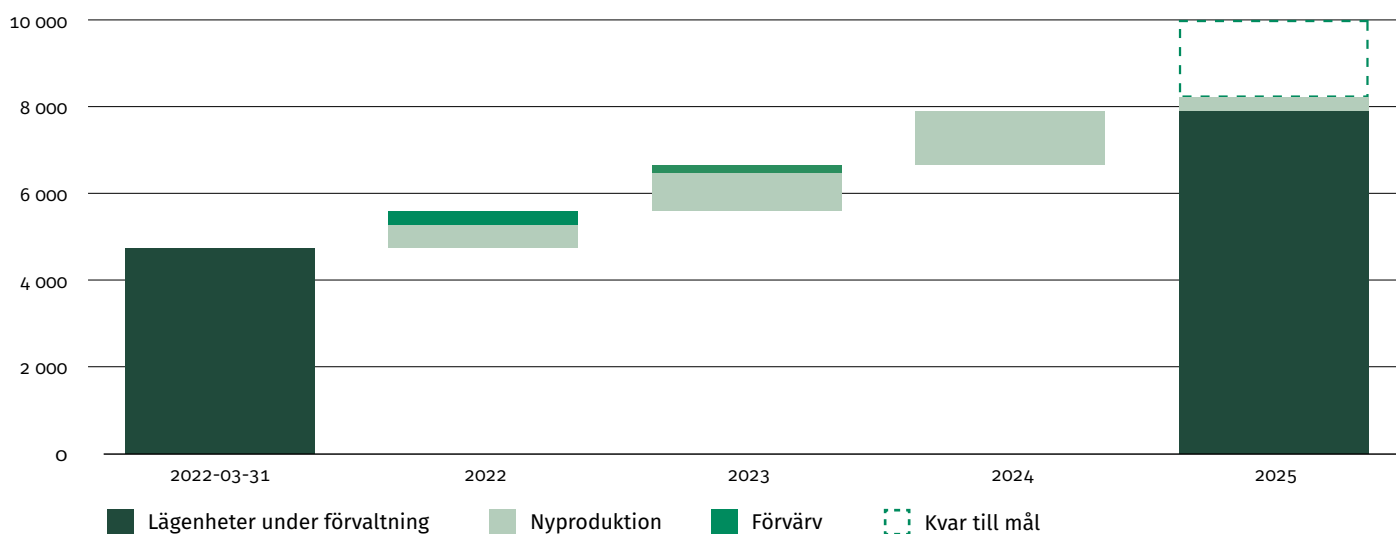
Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	233	-	58	Kö	12	2 155	-	2023
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	442	11 155	470	-	113	Kö	25	2 241	-	2024
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	282	7 300	340	-	-		20	2 677	-	2024
Lund	Stråken 1	Bygglövsskede	172	3 171	205	-	-		11	3 330	-	2024
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	250	5 800	280	-	-		15	2 557	-	2024
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	500	13 500	560	-	-		33	2 452	-	2025
<b>Delsumma</b>			<b>1 857</b>	<b>46 614</b>	<b>2 088</b>	<b>-</b>	<b>171</b>		<b>116</b>	<b>2 496</b>	<b>-</b>	

**Totalt projektportfölj** 3 725 89 128 4 453 1 066 621 217 2 435 1 214

1: 101 st. färdigställda 2021 och 88 st. färdigställda under kvartal 2 2022.

2: Där investeringsstöd anges beräknas hyresvärdet på den normhyra som krävs för att erhålla stödet i respektive projekt. Om investeringsstödet ej erhålls kommer hyran att justeras.

## Operationellt mål till 2025: 10 000 studentbostäder





## SBS PROJEKT FÖR FRAMTIDENS STUDENTER

Påbörjat  
projekt,  
pågående  
uthyrning



### Jönköping

Campus Träbyn innefattas av totalt 419 studentbostäder i olika utförande. Projektet består av 4 etapper. I etapp 1, den 20 augusti 2021, flyttade de första studenterna in i 101 studentbostäder. Projektet består av allt från yteffektiva 1 RoK på 25 kvm till rymliga kompislägenheter. I projektet har SBS satsat på att bygga gemensamma ytor för studenterna. Fastighetsområdet omfattar fyra flerbostadshus i tre till fyra våningsplan i suterräng. Tack vare sedumtak, solceller och individuell mätning och debitering av varmvatten och el är projektet hållbart.

Påbörjat  
projekt,  
pågående  
uthyrning



### Karlstad

Munspelet 1 och Mungigan 1 består av 419 studentbostäder nära universitetsområdet. Fastigheterna är belägna nära naturen och studenterna tar sig snabbt och smidigt till alla centrala Karlstad har att erbjuda. Studentbostäderna kommer att uppföras i två kvarter med varierad bebyggelse och trevlig utemiljö. Varje kvarter består av fyra flerbostadshus i fyra till sex våningsplan. Byggnaderna ska byggas klimatsmart med solceller och låg energiförbrukning. Här finns ytor för social samvaro utomhus med bland annat utegym och idrottsplan. Projektet är det första som byggs från grunden enligt Studentbostäder i Norden egenutvecklade typhus. Vid färdigställande kommer det att öppnas ett lokalkontor i området. Planerad inflytt i Mungigan 1 är höstterminen 2022 och i Munspelet 1 höstterminen 2023.

Påbörjat  
projekt



### Norrköping

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

Påbörjat  
projekt



### Stockholm

I Stockholm, Campus Star, tillkommer totalt 1 043 nya studentbostäder. Totalt omfattar projektet 20 397 BOA och ca 600 LOA. Studentbostäderna består av allt från yteffektiva 1 RoK på 16 kvm till rymliga 2 RoK på 35–50 kvm. Projektet har byggstartats under år 2022 och består av totalt fem byggetapper med flera sammanhängande och fristående bostadshus, som förväntas färdigställas under åren 2023 – 2024. Det kommer finnas gemensamma ytor för studenterna med bland annat gemensam lobby, föreläsningssal, podd- och studierum. Det planeras även för gym och padelbana. Byggnaderna utnyttjar hållbar teknik såsom solceller, värmepumpar och smart styrning för att uppnå låg energiförbrukning.

# Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden ökat med 182 MSEK genom en nyemission om 5 miljoner nya aktier vilka tillförde 49,8 MSEK efter emissionskostnader samt periodens totalresultat om 132,2 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 997 MSEK, vilket ger en soliditet om 30,4 procent.

Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 4 133 MSEK, varav 2 885 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 600 MSEK avsåg hållbara obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarrevers samt 449 MSEK i byggnadskreditiv. De räntebärande skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde. Belåningsgraden uppgick till 64,1 procent. Belåningsgraden ska enligt fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent.

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,63 för perioden. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,0. Genomsnittlig ränta uppgick till 2,55 procent exklusive byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 1,76 procent. Vid utgången av kvartalet hade 2 565 MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 19,3 månader.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 34,6 månader. Av totala lånestocken förfaller 593 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 80 MSEK byggnadskreditiv, 478 MSEK befintliga fastighetslån och 35 MSEK löpande amortering de kommande 12 månaderna. Samtliga 478 MSEK som avser fastighetslån har beviljad refinansiering från befintlig kreditgivare. Lånen har lånevillkor och covenant hänförliga till fastighetsägande bolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga covenant har brutits under perioden.

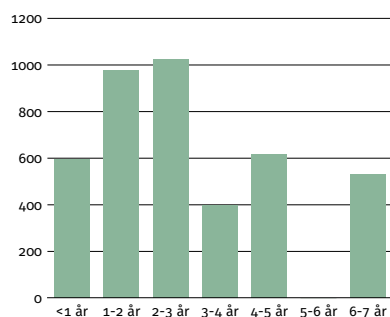
## RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	2 565	62%
1-2 år	105	3%
2-3 år	346	8%
3-4 år	400	10%
4-5 år	354	9%
5-6 år	362	9%
6-7 år	-	-
<b>Totalt</b>	<b>4 133</b>	<b>100%</b>

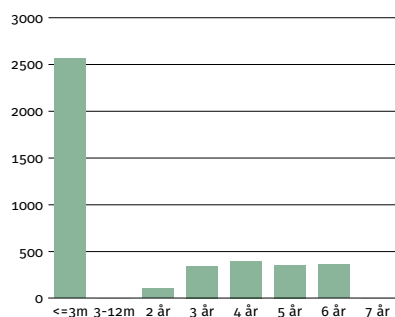
## KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	593	15%
1-2 år	978	9%
2-3 år	1 022	31%
3-4 år	397	12%
4-5 år	614	19%
5-6 år	-	-
6-7 år	529	13%
<b>Totalt</b>	<b>4 133</b>	<b>100%</b>

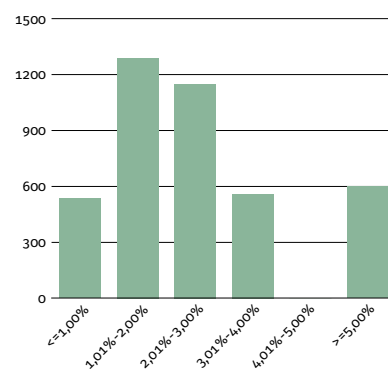
## FÖRFALLOSTRUKTUR



## RÄNTEBINDNING



## RÄNTENIVÅER



# Aktien

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

## Aktieinformation per 2022-06-30

Börskurs stängning, SEK	4,47
Substansvärde, SEK	11,19
Börsvärde, KSEK	875 252
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	179 067
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	1 513 023
Genomsnitt antal utestående aktier	192 234 314
Antal aktier vid utgången av perioden	195 805 743

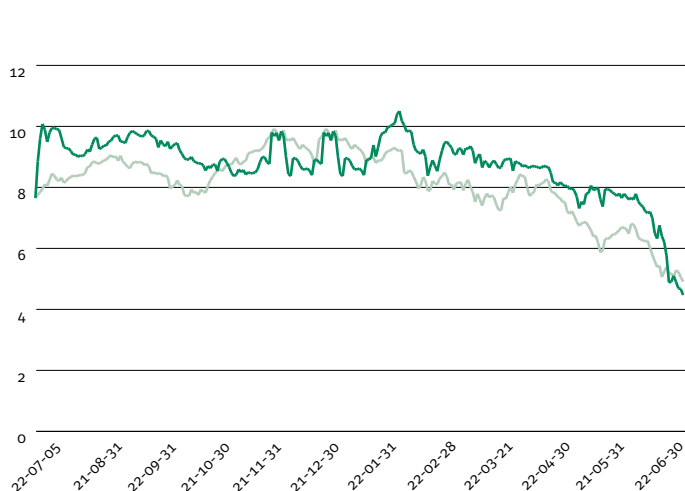
## AKTIEKURSUUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekursen till 4,47 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 875 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 179 067 aktier eller 1 513 KSEK.

## AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 979 035 KSEK, fördelat på 195 805 743 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,00 kronor och berättigar till en röst per aktie. Efter periodens utgång har en nyemission genomförts vilket ökar antalet aktier med 24 970 060 st. Pågående incitamentprogram, vilket ger möjlighet att nyttja teckningsoptioner från den 1 juli till den 15 juli 2024, ökar antalet aktier med 8 800 000 st vid fullt nyttjande.

## STUDENTBOSTÄDER I NORDEN



— Studentbostäder i Norden AB  
— OMX Stockholm Real Estate GI

## UTDELNING

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

## AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO  
ISIN-kod: SE0015657697

## AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Aktiebolaget Fastator (publ)	39 142 537	19,99%
Otre Fund LP	36 837 386	18,81%
Samhällsbyggnadsbolaget AB <sup>1)</sup>	30 707 980	15,68%
Svea Bank AB	14 500 000	7,41%
Träbyn Invest AB	7 000 000	3,57%
Avanza Pension	3 647 989	1,86%
Lars Runby	3 712 276	1,90%
SEB Luxembourg	3 053 662	1,56%
Familjen Kamprads stiftelse	2 000 000	1,02%
LGT Bank Ltd.	1 735 400	0,89%
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>129 484 839</b>	<b>66,13%</b>
Övriga aktieägare	66 320 904	33,87%
<b>Summa</b>	<b>195 805 743</b>	<b>100,00%</b>

1: varav 27 000 000 aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal. Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna.

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital

KSEK						
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>860 986</b>	<b>510 539</b>		<b>163 842</b>	<b>-157</b>	<b>1 535 210</b>
Nyemission	55 188	37 726				92 914
Periodens resultat jan-jun				91 968	-	91 968
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	0	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>91 968</b>		
<b>Utgående eget kapital 2021-06-30</b>	<b>916 174</b>	<b>548 265</b>	<b>0</b>	<b>255 810</b>	<b>-157</b>	<b>1 720 092</b>
Förändring innehav utan bestämmande inflytande					157	157
Utgivande av teckningsoptioner		8 184				8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	37 861	26 508				64 369
Periodens resultat jul - dec				22 251	-	22 251
Periodens totalresultat jul - dec			279		-	279
<b>Periodens totalresultat</b>			<b>279</b>	<b>22 251</b>	<b>-</b>	<b>22 530</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>954 035</b>	<b>582 957</b>	<b>279</b>	<b>278 061</b>	<b>-</b>	<b>1 815 331</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>954 035</b>	<b>582 957</b>	<b>279</b>	<b>278 061</b>	<b>-</b>	<b>1 815 331</b>
Nyemission	25 000	24 797			-	49 797
Periodens resultat jan-jun				113 308	-	113 308
Övrigt totalresultat jan -jun			18 906		-	18 906
<b>Periodens totalresultat</b>			<b>18 906</b>	<b>113 308</b>	<b>-</b>	<b>132 214</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>979 035</b>	<b>607 754</b>	<b>19 185</b>	<b>391 369</b>	<b>-</b>	<b>1 997 342</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	24 031	13 188	8 260	10 689	13 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-963	468	1 637	-189	132
Betald skatt	5 690	-12 777	5 922	-4 853	-20 707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>28 758</b>	<b>879</b>	<b>15 819</b>	<b>5 646</b>	<b>-6 590</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 983	10 441	-487	-15 034	-27 582
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	25 445	-93 474	-21 533	-20 322	9 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>49 220</b>	<b>-82 154</b>	<b>-6 201</b>	<b>-29 710</b>	<b>-24 346</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter	-212 622	-217 500	-87 716	-217 500	-1 478 729
Investering i befintligt bestånd	-354 855	-63 658	-121 387	-50 486	-225 738
Investeringar i övriga materiella tillgångar	-41	-1 272	173	-1 272	-840
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 900	10 660	-	10 660	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-563 618</b>	<b>-271 770</b>	<b>-208 930</b>	<b>-258 598</b>	<b>-1 705 307</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	49 797	7 905	49 797	7 905	8 184
Förändring finansiella skulder	-	-155	-	-122	-637
Upptagna lån	408 525	725 000	212 073	725 000	1 895 654
Amortering av låneskulder	-44 145	-230 061	-32 532	-204 553	-264 969
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>414 177</b>	<b>502 689</b>	<b>229 338</b>	<b>528 230</b>	<b>1 638 232</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-100 221</b>	<b>148 765</b>	<b>14 207</b>	<b>239 922</b>	<b>-91 421</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>204 877</b>	<b>296 298</b>	<b>92 636</b>	<b>205 141</b>	<b>296 298</b>
Kursdifferens i likvida medel	2 574	-	387	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>107 230</b>	<b>445 063</b>	<b>107 230</b>	<b>445 063</b>	<b>204 877</b>

# Segmentrapportering

jan - jun 2022						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Övrigt	Centralt	Koncernen
Intäkter	36 591	33 096	69 826		386	139 899
Fastighetskostnader	-15 380	-13 888	-27 336		-	-56 603
<b>Driftsöverskott</b>	<b>21 211</b>	<b>19 208</b>	<b>42 490</b>		<b>386</b>	<b>83 296</b>
Central administration	-	-	-		-19 506	-19 506
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>21 211</b>	<b>19 208</b>	<b>42 490</b>		<b>-19 118</b>	<b>63 790</b>
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 322 000</b>	<b>2 072 991</b>	<b>2 885 666</b>			<b>6 280 657</b>

jan - jun 2021						
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Övrigt	Centralt	Koncernen
Intäkter	35 408	10 182	67 315			112 905
Fastighetskostnader	-17 832	-5 749	-27 605			-51 186
<b>Driftsöverskott</b>	<b>17 576</b>	<b>4 433</b>	<b>39 710</b>			<b>61 719</b>
Central administration	-	-	-		-21 727	-21 727
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>17 576</b>	<b>4 433</b>	<b>39 710</b>		<b>-21 727</b>	<b>39 993</b>
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 211 000</b>	<b>1 468 187</b>	<b>1 363 400</b>			<b>4 042 587</b>

# Hållbarhet

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för det andra kvartalet 2022.

Vi arbetar hårt för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Med våra värdeord; ansvar, öppenhet och framåtlutande, har vi lagt grunden till en gedigen hållbarhets-strategi utifrån tre kärnområden:

1. Utveckla miljömässigt hållbara bostäder
2. Utveckla socialt hållbara samhällen och områden
3. Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led

**Allokerat 100 procent av den hållbara obligationen till gröna och sociala projekt**

**Återbruksinitiativ bidrog till utsläppsbesparing på över 10 000 kg CO<sub>2</sub>e**

**Uppdaterade miljövärden ökar tillförlitligheten för utsläppen från fjärrvärme**

## INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för det andra kvartalet 2022. Vi arbetar hårt för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder, och genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhällsengagemang i affären skapar vi mervärde i alla led.

## ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

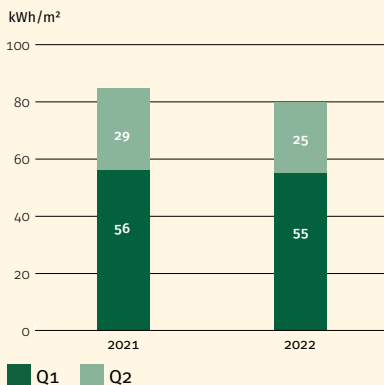
Vår målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar. Energinvändningen från el och fjärrvärme motsvarade 25 kWh/m<sup>2</sup> under andra kvartalet 2022, en minskning med 13 procent jämfört med andra kvartalet under 2021. Under detta kvartal har vi påbörjat arbetet med att installera mätare för att följa upp energianvändningen för fastighetsbeståndet i Danmark, vilket kommer fortgå under kommande kvartal 2022.

CO<sub>2</sub>e-utsläppen från våra fastigheter motsvarade under andra kvartalet 0,44 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, en ökning med 2 procent jämfört med andra kvartalet 2021. I juni släppte Energiföretagen nya miljövärden för att beräkna utsläpp från fjärrvärme, vilket ökar tillförlitligheten för våra redovisade utsläpp. Redovisning av uppdaterade CO<sub>2</sub>e-utsläpp för 2021 kommer presenteras i års- och hållbarhetsrapporten 2022.

## INITIATIV – ÅTERBRUK AV CYKLAR

Studentbostäder i Norden arbetar kontinuerligt med att minimera resursförbrukning och klimatpåverkan samt främja cirkulär ekonomi i så väl stora som små projekt. Under det andra kvartalet 2022 gjordes en cykelrensning i våra studentbostäder i Luleå, där vi hade möjlighet att ge 78 kvarlämnade cyklar nya ägare. Genom detta har vi kunnat bidra till en utsläppsbesparing på över 10 000 kg CO<sub>2</sub>e<sup>1</sup>.

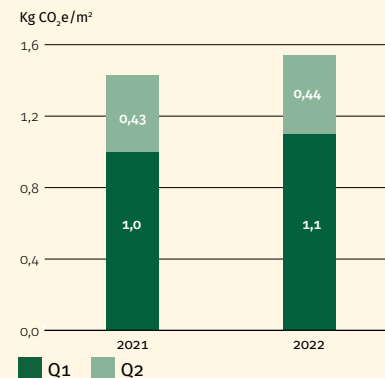
## TOTAL ENERGI ATEMP



Atemp. är normalårskorrigerad och avser den totala energianvändningen från el och fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige. Hyresgästernas elanvändning har inkluderats i beräkningen.

1) Nyproduktion av en cykel motsvarar ca 174 kg CO<sub>2</sub>e.

## TOTALA UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



Atemp. är normalårskorrigerad och avser CO<sub>2</sub>e-utsläpp från energiförbrukningen för fjärrvärme för vårt fastighetsbestånd i Sverige och ett antal fastigheter i Danmark. Skillnad mellan redovisad CO<sub>2</sub>e utsläppsdata i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter beror på uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme från Energiföretagen.

## OBLIGATIONSSTATUS

Under första kvartalet 2021 utformade vi ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principle och Social Bond Principle, tillsammans Sustainable Bond Principle. Detta ramverk styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, lån och andra skuldebrev får användas.

Baserat på detta ramverk har vi emitterat en hållbar obligation om 600 MSEK i två trancher där 500 MSEK emitterades under Q2 2021 och 100 MSEK under Q4 2021.

Under Q2 2022 har 21 MSEK allokerats till våra aktuella bostadsprojekt i Spånga, Norrköping, Karlstad och Jönköping. Det innebär att vi nu har allokerat 100 procent av den totala likviden till gröna, energieffektiva och prisvärda studentboende.

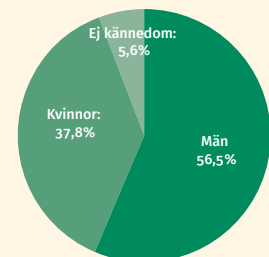
MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
<b>Q2 2022</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	-

För en mer detaljerad beskrivning av till vilka projekt som likviden från den hållbara obligationen har allokerats, se vår Impact Report 2021: <https://sbsstudent.se/wp-content/uploads/2022/06/impact-report-21-final.pdf>

## MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN

Vi vill bygga studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget i nuläget upp på könsfördelningen hos hyresgästerna i fastigheterna. Vid utgången av det andra kvartalet 2022 är könsfördelning bland våra hyresgäster 56,5 procent män, 37,8 procent kvinnor. Majoriteten av de som ej angivit könstillhörighet (5,6 %) representeras av kommuner och företag.

## MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN





# Nyckeltal per kvartal

	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>										
Hysesintäkter, MSEK	66	73	71	51	62	51	47	30	34	40
Driftsöverskott, MSEK	39	44	40	29	35	27	22	20	13	21
Förvaltningsresultat, MSEK	8	16	-1	2	11	2	13	9	3	9
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,2	3,5	3,4	2,9	4,1	3,5	3,3	3,7	2,4	3,9
Värdeförändringar fastighet, MSEK	33	110	39	33	131	-	6	81	-	-
Periodens resultat, MSEK	4	109	37	-15	92	0	7	75	0	8
Verkligt värde fastigheter, MSEK	6 281	6 113	5 636	5 375	4 043	3 575	3 563	2 245	2 147	2 144
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	5 067	4 981	4 786	4 581	3 591	3 136	3 124	2 245	2 147	2 144
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	36 403	35 910	36 486	35 103	27 514	25 924	25 827	25 859	24 708	24 675
Antal studentbostäder under förvaltning	4 833	4 733	4 605	4 501	4 233	4 251	4 251	2 900	2 900	2 899
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 903	2 961	2 963	2 906	2 460	2 216	2 216	460	-	-
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 725	3 731	3 731	3 735	3 127	2 883	2 883	460	-	-
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	463	511	430	389	936	1 300	430	-	-	-
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 199	8 205	7 998	7 796	7 629	7 767	6 897	3 360	2 900	2 899
Area förvaltningsportföljen. kvm	139 182	138 705	131 107	130 512	130 512	120 959	131 107	86 800	86 880	86 880
Uthyrningsgrad, %	92	95	96	96	85	88	89	96	89	90
Överskottsgrad, %	59	60	57	58	56	53	47	66	38	52
<b>Finansiella uppgifter</b>										
Avkastning på eget kapital, %	0,8	23,4	8,3	-3,4	22,5	0,1	2,7	48,7	0,2	5,6
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK	16	13	-12	3	6	-5	8	8	1	10
Belåningsgrad, %	64,1	62,9	62,8	61,9	53,5	52,7	53,6	67,6	70,7	70,6
Medelränta, %	2,6	2,2	2,2	2,4	2,7	2,3	2,3	1,9	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,48	1,78	2,15	1,10	1,78	1,85	2,71	2,29	1,46	2,00
Soliditet, %	30,4	30,6	30,6	31,1	37,8	40,2	39,2	28,4	26,3	26,7
<b>Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie</b>										
Förvaltningsresultat	0,04	0,08	-0,01	0,01	0,06	0,01	0,13	-	-	-
Periodens resultat	0,02	0,57	0,19	-0,10	0,52	0,00	0,08	-	-	-
Eget kapital	10,20	10,11	9,51	9,29	9,39	8,92	-	-	-	-
Substansvärde	11,19	10,94	10,27	10,03	9,90	9,16	-	-	-	-
Tillväxt i substansvärde per aktie, %	13,1	19,4	12,2	-	-	-	-	-	-	-

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter	-4	655	-	655	3 255
Rörelsens kostnader	-16 741	-12 951	-10 886	-4 998	-41 109
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16 745</b>	<b>-12 296</b>	<b>-10 886</b>	<b>-4 343</b>	<b>-37 854</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-5 238	-	-5 238	-153 856
Resultat från finansiella poster	14 527	4 447	11 433	1 296	3 785
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 218</b>	<b>-13 087</b>	<b>547</b>	<b>-8 285</b>	<b>-187 925</b>
Bokslutsdispositioner	-	-1 885	-	-1 885	-3 853
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 218</b>	<b>-14 972</b>	<b>547</b>	<b>-10 170</b>	<b>-191 778</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	0	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 218</b>	<b>-14 972</b>	<b>547</b>	<b>-10 170</b>	<b>-191 778</b>

## Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-2 218	-14 972	547	-10 170	-191 778
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-2 218</b>	<b>-14 972</b>	<b>547</b>	<b>-10 170</b>	<b>-191 778</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	45	407	149
Finansiella anläggningstillgångar	2 138 706	948 873	1 469 545
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 138 751</b>	<b>949 280</b>	<b>1 469 694</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>266 127</b>	<b>979 027</b>	<b>506 913</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 404 878</b>	<b>1 928 307</b>	<b>1 976 607</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	979 035	916 174	954 034
Fritt eget kapital	373 423	492 790	350 846
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 352 458</b>	<b>1 408 964</b>	<b>1 304 880</b>
Långfristiga skulder	938 150	500 000	600 000
Kortfristiga skulder	114 269	19 343	71 727
<b>Summa skulder</b>	<b>1 052 419</b>	<b>519 343</b>	<b>671 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 404 878</b>	<b>1 928 307</b>	<b>1 976 607</b>

# Händelser och övriga upplysningar

## MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncerngemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till -4 KSEK (655).

## JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2021. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden köper tjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare. Arvodena till Priority Group uppgick under perioden till 1,7 MSEK, exklusive mervärdesskatt. Bolag inom Studentbostäder i Norden-koncernen har under perioden i egenskap av låntagare tecknat en säljarrevers om 38 MSEK med en fast ränta om 3,25 procent som löper till den 31 december 2024. Långivare är Urbano AB som är ett dotterbolag till Studentbostäder i Nordens indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2021.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Studentbostäders i Nordens årsredovisning för 2021 som finns tillgänglig på [www.sbsstudent.se](http://www.sbsstudent.se)

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2021.

## FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ Stockholm. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First North-regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Innan handeln i aktierna kan sätta i gång på First North måste en ansökan skickas in till börsen och bli godkänd. En Certified Adviser leder företaget genom listningsprocessen och säkerställer också att bolaget löpande uppfyller First Norths krav. Utöver de krav som finns på First North tillkommer med en notering på First North Premier Growth Market följande krav från Nasdaq:

- Bolagets free float ska vara minst 25 procent.
- Marknadsvärdet ska vara minst 10 miljoner euro.
- Bolaget måste tillämpa IFRS för redovisning och finansiella rapporter.
- Bolag på Premier har åtagit sig att följa samma krav på offentliggörande som på huvudmarknaden. Nasdaq rekommenderar även att bolag på First North Premier tillämpar svensk kod för bolagsstyrning.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Denna delårsrapport har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

# Kalendarium och undertecknande

## KALENDARIUM

Delårsrapport Q3

10 november 2022

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 24 augusti 2022  
Studentbostäder i Norden AB (publ)

**Rebecka Eidenert**

VD

**Björn Rosengren**  
Styrelseordförande

**Karin Krook**  
Styrelseledamot

**Sven-Göran Svensson**  
Styrelseledamot

**Christoffer Strömbäck**  
Styrelseledamot

**Viktor Jarnheimer**  
Styrelseledamot

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

# Definitioner

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

## BELÅNINGSGRAD

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

## BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

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

## DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

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

## DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet vid värdering av verkligt värde.

## DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter reducerat med fastighetskostnader.

## EGET KAPITAL, PER AKTIE, SEK

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

## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Samtliga fastigheter exklusive pågående nyproduktion.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

## LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE NAV PER AKTIE

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

## GENOMSNISSLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

## GENOMSNISSLIG RÄNTA, KREDITINSTITUT

Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut (bank).

## KAPITALBINDNING

Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

## PROJEKTPORTFÖLJ, BRUTTO

Pågående och kommande projekt där brutto avser antal studentbostäder som kommer att nyproduceras i samband med projekten.

## PROJEKTPORTFÖLJ, NETTO

Pågående och kommande projekt där netto avser antal tillkommande studentbostäder i samband med projekten.

## RÄNTEBINDNING

Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

## SOLIDITET

Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.

## TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE

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

## TOTALAVKASTNING

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

## UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrbars lägenheter.

## VÄRDETILLVÄXT

Värdetillväxt under perioden i förhållande till ingående balans.

## ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

# Beräkning av alternativa nyckeltal

## DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Driftsöverskott för period	81 873	61 719	39 565	34 660	131 411
<b>Verkligt värde exklusive projektfastigheter</b>					
Värde vid periodens ingång	4 786 036	3 123 985	4 980 936	3 135 780	3 123 985
Värde vid periodens utgång	5 066 657	3 590 887	5 066 657	3 590 887	4 786 036
<b>Värde i genomsnitt</b>	<b>4 926 347</b>	<b>3 357 436</b>	<b>5 023 797</b>	<b>3 363 334</b>	<b>3 955 011</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>3,32%</b>	<b>3,68%</b>	<b>3,15%</b>	<b>4,12%</b>	<b>3,32%</b>

## DEFINITION

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

## MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndet för- måga att generera avkastning.

## TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Driftsöverskott för period	83 296	61 719	39 089	34 660	131 411
Värdeförändring för perioden	143 118	131 493	33 457	131 493	203 339
<b>Totalavkastning</b>	<b>226 414</b>	<b>193 212</b>	<b>72 546</b>	<b>166 153</b>	<b>334 750</b>
Värde vid periodens ingång	5 635 536	3 563 185	6 112 936	3 574 980	3 563 185
Värde vid periodens utgång	6 280 657	4 042 587	6 280 657	4 042 587	5 635 536
<b>Värde i genomsnitt</b>	<b>5 958 097</b>	<b>3 802 886</b>	<b>6 196 797</b>	<b>3 808 784</b>	<b>4 599 361</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>7,60%</b>	<b>10,16%</b>	<b>4,68%</b>	<b>17,45%</b>	<b>7,28%</b>

## DEFINITION

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

## MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndet för- måga att generera avkastning.

## ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Intäkter	139 899	112 905	66 446	61 647	234 331
Driftsöverskott	83 296	61 719	39 089	34 660	131 411
<b>Överskottsgrad</b>	<b>59,54%</b>	<b>54,66%</b>	<b>58,83%</b>	<b>56,22%</b>	<b>56,08%</b>

## DEFINITION

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

## MOTIVERING

Anges för att belysa den löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat	113 308	91 968	3 963	91 721	114 219
Ingående eget kapital	1 815 331	1 535 210	1 929 014	1 535 464	1 535 210
Utgående eget kapital	1 997 342	1 720 090	1 997 342	1 720 090	1 815 331
<b>Genomsnittligt eget kapital</b>	<b>1 906 337</b>	<b>1 627 650</b>	<b>1 963 178</b>	<b>1 627 777</b>	<b>1 675 271</b>
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>11,89%</b>	<b>11,30%</b>	<b>0,81%</b>	<b>22,54%</b>	<b>6,82%</b>

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

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

**BELÅNINGSGRAD**

KSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Räntebärande skulder	4 132 524	2 609 696	3 746 371
Kassa	-107 230	-445 063	-204 877
<b>Nettobelåning</b>	<b>4 025 294</b>	<b>2 164 633</b>	<b>3 541 494</b>
Förvaltningsfastigheter	6 280 657	4 042 587	5 635 536
<b>Belåningsgrad</b>	<b>64,1%</b>	<b>53,5%</b>	<b>62,8%</b>

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

KSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Förvaltningsresultat fastigheter	24 031	13 188	8 260	10 688	13 985
Jämförelsestörande poster	1 656	8 252	1 656	740	25 799
Räntekostnader	40 803	26 430	20 465	14 651	62 228
<b>Summa</b>	<b>66 490</b>	<b>47 870</b>	<b>30 381</b>	<b>26 079</b>	<b>102 012</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>1,63</b>	<b>1,81</b>	<b>1,48</b>	<b>1,78</b>	<b>1,64</b>

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

**SOLIDITET**

KSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Eget kapital	1 997 342	1 720 090	1 815 331
Balansomslutning	6 577 205	4 546 959	5 934 845
<b>Soliditet</b>	<b>30,4%</b>	<b>37,8%</b>	<b>30,6%</b>

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

**MOTIVERING**

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE**

	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
<b>Förvaltningsresultat för perioden</b>	<b>24 031</b>	<b>13 188</b>	<b>8 260</b>	<b>10 688</b>	<b>13 985</b>
Antal aktier i genomsnitt	192 234 314	173 772 949	193 305 743	174 955 528	180 919 728
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	<b>0,13</b>	<b>0,08</b>	<b>0,04</b>	<b>0,06</b>	<b>0,08</b>

**DEFINITION**

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.

**PERIODENS RESULTAT PER AKTIE**

	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Periodens resultat	113 308	91 968	3 963	91 721	114 219
Antal aktier i genomsnitt	192 234 314	173 772 949	193 305 743	174 955 528	180 919 728
<b>Periodens resultat per aktie</b>	<b>0,59</b>	<b>0,53</b>	<b>0,02</b>	<b>0,52</b>	<b>0,63</b>

**DEFINITION**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa avkastning på aktierna.



**EGET KAPITAL PER AKTIE**

MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Eget kapital	1 997 342	1 720 090	1 815 331
Antal aktier	195 805 743	183 233 585	190 805 743
<b>Eget kapital per aktie</b>	<b>10,20</b>	<b>9,39</b>	<b>9,51</b>

**DEFINITION**

Eget kapital i relation till antal aktier.

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

**LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE**

MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Eget kapital	1 997 342	1 720 090	1 815 331
Derivat	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	193 893	93 410	143 605
<b>Substansvärde</b>	<b>2 191 235</b>	<b>1 813 500</b>	<b>1 958 936</b>
Antal aktier	195 805 743	183 233 585	190 805 743
<b>Substansvärde per aktie</b>	<b>11,19</b>	<b>9,90</b>	<b>10,27</b>

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

**TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE**

MSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	9,90	-	9,15
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	11,19	9,90	10,27
<b>Tillväxt</b>	<b>13,1%</b>	<b>-</b>	<b>12,2%</b>

**DEFINITION**

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

**MOTIVERING**

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

# Kontakt

**Rebecka Eidenert, VD**

Rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

**David Svensson, CFO**

David.svensson@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20

Certified Adviser

**FNCA SWEDEN AB**

Box 5807

102 48 Stockholm, Sverige

Telefon: 08-528 00 399

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

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

Revisor

**ERNST & YOUNG AB**

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

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



STUDENTBOSTÄDER  
I NORDEN AB