

Delårsrapport Q1

Delårsrapport
januari – mars 2023



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet.....	5
Intjäningsförmåga	6
Om Studentbostäder i Norden.....	7
Koncernens rapport över totalresultat	8
Kommentarer till rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	11
Förvaltningsfastigheter	12
Finansiering.....	17
Aktien.....	18
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	19
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	20
Segmentrapportering	21
Hållbarhet.....	22
Nyckeltal per kvartal.....	24
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	25
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	25
Totalresultat för moderbolaget	25
Händelser och övriga upplysningar.....	26
Kalendarium och undertecknande	27
Definitioner	28
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	29
Kontakt.....	33

Perioden i korthet

JANUARI–MARS 2023

INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
98	65	15	-157	7 497	9,78
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–MAR

- Intäkterna ökade med 33 procent till 98 MSEK (73)
- Driftsöverskottet ökade med 46 procent till 65 MSEK (44)
- Överskottsgraden för perioden ökade till 66 procent (60)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15 MSEK (20)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -169 MSEK (105)
- Resultat per aktie uppgick till -0,71 SEK (0,58)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 9,78 SEK (10,46)

	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Intäkter, MSEK	98	73	294
Driftsöverskott, MSEK	65	44	170
Förvaltningsresultat, MSEK	15	20	55
Periodens resultat, MSEK	-157	110	76
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 497	6 113	7 531
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	6 442	4 981	6 590
Antal studentbostäder under förvaltning	5 563	4 733	5 563
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 481	2 961	2 481
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 114	3 731	3 114
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	511	173
Totalt antal studentbostäder, inklusive projekt- och förvärvsportfölj	8 217	8 205	8 217
Area förvaltningsportföljen, kvm	161 201	138 705	158 754
Uthyrningsgrad, %	95,1	95,2	98,8
Överskottsgrad, %	66,0	60,2	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,38	2,19	1,67
Belåningsgrad, %	69,1	62,9	65,8
Avkastning på eget kapital, %	-30,9	23,6	3,9
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,07	0,11	0,27
Periodens resultat, SEK per aktie	-0,71	0,58	0,37
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	9,78	10,94	10,46
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-10,7	19,4	1,8

Se definitioner på sid. 29

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI-MARS

10 JANUARI

SBS erhåller hållbarhetscertifieringen GreenBuilding för Mungigatan 1 i Karlstad, som färdigställdes under det tredje kvartalet 2022.

25 JANUARI

SBS vinner Studentbostadspriset 2022 för projektet Campus Träbyn i Jönköping.

3 FEBRUARI

SBS tecknar avtal för vindkraftbaserad el till bolagets 578 studentlägenheter vid Engvej i centrala Köpenhamn. Det nya avtalet innebär en årlig besparing motsvarande 65 ton utsläpp av koldioxid.

13 FEBRUARI

SBS erhåller beslut om och utbetalning av statligt investeringsstöd om 34 MSEK vilket avser 131 studentbostäder (etapp fyra) för projektet Vikingen 1 i Jönköping.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

4 APRIL

SBS lanserar en ny rikstäckande bostadskö för hela det svenska fastighetsbeståndet. Med det nya kösystemet kan nuvarande och framtida studenter anmäla intresse för studentlägenheter i 16 svenska städer, även utan slutgiltigt antagningsbesked.

25 APRIL

SBS har ingått en hyresöverenskommelse med Stockholms Studenthyresgästers Förening ("SSF") gällande 1 043 nyproducerade studentbostäder i Stockholm. För gällande hyresnivå beräknas projektets hyresvärde till 87 miljoner kronor årligen, vilket motsvarar en snitthyra på 4 264 kronor per kvadratmeter.

VD har ordet

Framåtlutade in i det nya året

Studentbostäder i Norden "SBS" äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder utifrån ett långsiktigt perspektiv. Vi känner ett ansvar för att bidra till utvecklingen på både lokal och nationell nivå. I tider av lågkonjunktur är det av högsta vikt att vi kan fortsätta ge nuvarande och blivande studenter möjligheten till eftergymnasiala studier och en bättre framtid.

När jag summerar årets första kvartal ser vi en fantastisk utveckling i vår förvaltning. Intäkterna ökade med 33 procent medan kostnaderna endast ökade med 14 procent vilket motsvarar en driftnettosökning på hela 46 procent jämfört med första kvartalet 2022. Med en överskottsgrad på 66 procent är jag stolt över organisationens sätt att inleda året.

För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent medan kostnaderna är oförändrade trots hög inflation, vilket är ett bevis på att vi har en mycket effektiv och kostnadsmedveten förvaltningsorganisation. Endast 35 procent av hyresavtalen är justerade med 2023 års hyra vid utgången av kvartalet.

Det är med stor ödmjukhet vi går in i 2023. Vi är medvetna om att vår balansräkning behöver förstärkas och räntekostnaden minskas i förhållande till nuvarande intjäning, efter att räntorna ökat under föregående år och fortsatt upp under det första kvartalet. Tack vare att våra fastigheter levererar god intjäning ser jag goda möjligheter.

Under årets första kvartal lanserade vi vår egen bostadskö. Köen är framtagen för att göra det lättare att fortsätta studera efter gymnasiet. Färska siffror från Studentbostadsföretagen visar att så många som en fjärdedel av alla gymnasieelever avstår från att söka utbildningar på grund av oron för att inte hitta en bostad.

SBS nya kösystem är helt gratis och ger tillgång till bostäder i 16 av landets mest populära studieorter.

Studenter behöver inte vänta på antagningsbesked innan bostadsletandet börjar, eftersom köplatsen gäller alla våra städer. SBS befintliga hyresgäster har dessutom förtur att flytta inom vårt fastighetsbestånd och du kan börja köa redan från 13 års ålder, då du med stor sannolikhet inte vet på vilken ort du kommer att studera. Detta gör SBS till det naturliga valet när studentbostad senare skall sökas.

Vi har nyligen färdigförhandlat hyrorna för projektet Campus Star i Stockholm genom en överenskommelse med Stockholms Studenthyresgästers Förening. De 1 043 nyproducerade studentbostäderna utgör vårt hittills största bostadsprojekt.

Campus Star huserar 16 kvadratmeter stora enrumslägenheter utrustade med platsbyggda möbler för att på bästa sätt utnyttja boytan. Vi har vid utformningen av projektet blickat mot internationella boendeformat som enligt studier kan förbättra både studenthälsan och trivseln. Fastighetens kvadratsmarta lägenheter kompletteras av sociala utrymmen, aktiviteter och goda rekreativsmöjligheter.

I januari vann vi Studentbostadspriset för Campus Träbyn i Jönköping. Priset är ett kvitto på att det arbete vi gör för att erbjuda kvalitativa studentbostäder med fokus på social samvaro och hållbarhet uppskattas och uppmärksammas. Campus Star i Stockholm är en vidareutveckling av detta redan lyckosamma koncept.

Jag ser fram emot ett fortsatt 2023 där vi tillsammans i organisationen bryter ny mark för bättre tider, med en studentbostadsmarknad som gör att fler får chansen till högre studier.



Rebecka Eidenert, VD

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2023 vilket innebär 4,87 procent reell vakans, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Av 5 563 studentbostäder är 3 611 ej uppräknade med 2023 års hyresökning då förhandlingarna inte är avslutade.

Räntekostnader har baserats på koncernens räntebärande skulder justerad för de likvida medel koncernen hade vid periodens utgång, exklusive projektfinansiering, låneomkostnader och genomsnittlig räntenivå per den 31 mars 2023.

I aktuella intjäningsförmågan inklusive förvärv och nyproduktion inom 12 månader beaktas avtalade och kommunicerade men ej tillträdna fastighetsförvärv och nyproduktion per rapportdatumet som förväntas tillträdas eller färdigställas inom en tolv månadersperiod. Dessa omfattar del ett av projektet Ferdinand 14 i Stockholm, projektet Ankarstocken 27 i Norrköping samt förvärvet av fastigheten Engelsdjev 51 i Köpenhamn. Justeringen för likvida medel från tidigare kolumn är återlagd. Intjäningen visar på fastigheternas förväntade årliga intäkter,

fastighetskostnader och räntekostnaderna är beräknade med 3,82 procent ränta och en belåningsgrad om 65 procent.

För att belysa intjäningsförmågan för alla pågående projekt och förvärv visas den tredje kolumnen "Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion". Kolumnen inkluderar kolumn två samt del två av pågående projekt i Stockholm. Samtliga tillkommande fastigheter i kolumn tre färdigställs/tillträds efter kommande 12 månader.

Intjäningsförmågan innefattar således inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 15 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde samt planerat färdigställande.

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

Intjäningsförmåga, MSEK	Aktuell intjäningsförmåga	Aktuell intjäning inkl. förvärv och nyproduktion inom 12 månader	Aktuell intjäning, inkl. förvärv och nyproduktion
Hyresintäkter	351	431	474
Fastighetskostnader	-125	-136	-140
Driftsöverskott	225	295	334
Central administration	-30	-30	-30
Räntekostnader	-162	-207	-231
Förvaltningsresultat	33	58	73
Antal aktier	220 775 803	220 775 803	220 775 803
Förvaltningsresultat per aktie	0,15	0,26	0,33

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 om minst 2,0 gånger.

UTDELNINGSPOLICY

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

Koncernens rapport över totalresultat

KSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Hysesintäkter	94 600	71 552	289 154
Övriga intäkter	3 307	1 902	4 945
Summa intäkter	97 907	73 454	294 100
Fastighetskostnader	-33 311	-29 246	-124 512
Driftsöverskott	64 596	44 208	169 588
Central administration	-7 732	-8 753	-31 485
(varav jämförelsestörande)	-781	-	-3 122
Resultat före finansiella poster	56 864	35 454	138 102
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-611	-351	-1 973
Ränteintäkter och liknande resultatposter	63	39	215
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 251	-16 990	-87 369
Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster	-2	2 051	6 166
Förvaltningsresultat	15 063	20 203	55 142
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-169 355	105 229	71 111
Resultat före skatt	-154 292	125 432	126 253
Aktuell skatt	-1 276	-794	-798
Uppskjuten skatt	-1 927	-14 381	-49 719
Periodens resultat	-157 496	110 257	75 736
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;			
Omräkning av utländska dotterbolag	5 131	4 337	44 366
Periodens totalresultat	-152 365	114 595	120 102
Periodens resultat hänförligt till;			
Moderföretagets aktieägare	-157 496	110 257	75 736
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till;			
Moderföretagets aktieägare	-152 365	114 595	120 102
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Resultat per aktie före utspädning	-0,71	0,58	0,37
Resultat per aktie efter utspädning ¹⁾	-0,71	0,55	0,37

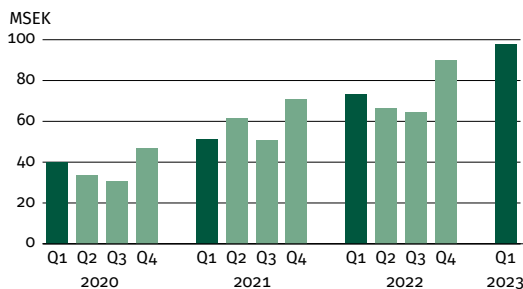
1: Avser incitamentsprogram. Eventuell utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 97 907 KSEK (73 454). Hyresintäkterna uppgick till 94 600 KSEK (71 552) vilket motsvarar en ökning med 23 049 KSEK eller 32 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Övriga intäkter ökade till 3 307 KSEK (1 902) och bestod huvudsakligen av konsultintäkter och extrafaktureringar för onormalt slitage till utflyttande hyresgäster. För jämförbart bestånd ökade intäkterna med 7 procent. Detta trots att endast 35 procent av hyrorna hade uppräknats med 2023 års förhandlade hyresnivå vid utgången av perioden. Hyresförhandlingen pågår för resterande del. Ökningen berodde dels på hyresökningen, dels på en högre uthyrningsgrad under kvartalet jämfört med föregående år.

INTÄKTER



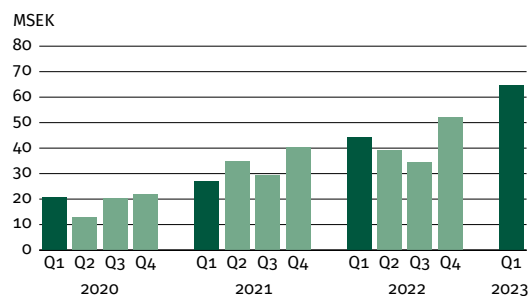
FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -33 311 KSEK (-29 246), vilket motsvarar en ökning med 14 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drift- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna i nivå med motsvarande period föregående år.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 64 596 KSEK (44 208), vilket motsvarar en ökning med 46 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 66 procent (60) vilket är en förbättring med 6 procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 95 procent, vilken är densamma som motsvarande period föregående år. Under perioden har uthyrningsgraden dock varit högre än motsvarande period föregående år. För jämförbart bestånd har driftsöverskottet ökat med 11 procent.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -7 732 KSEK (-8 753). Central administration avser främst kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -781 KSEK (-) vilka avser skattetillägg hänförligt till 2021 som kostnadsförts och betalats under kvartal ett 2023.

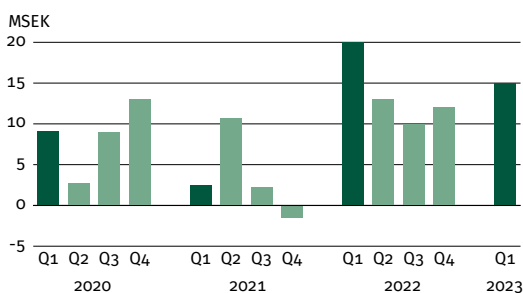
FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -41 802 KSEK (-15 251) och bestod främst av -40 045 KSEK (-15 293) i räntekostnader, -1 206 KSEK (-1 697) i övriga finansiella kostnader och -2 KSEK (2 051) i valutadifferenser. Ökningen beror på större låneportfölj till följd av förvärv och färdigställande av projekt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 15 062 KSEK (20 204) vilket motsvarar en minskning med 25 procent. Minskningen beror huvudsakligen på ökade räntekostnader.

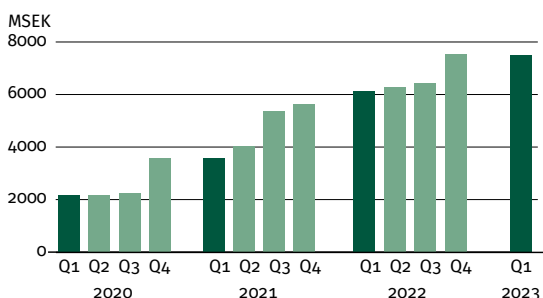
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till -169 355 KSEK (105 229). Värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -176 319 KSEK (39 652) och värdeförändringen för projektfast-

VERKLIGT VÄRDE



igheterna uppgick till 6 965 KSEK (70 010). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 13.

SKATT

Periodens resultat är belastat med skatt om -3 203 KSEK (-15 175), varav aktuell skatt uppgick till -1 276 KSEK (-794) och uppskjuten skatt till -1 927 KSEK (-14 381). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land. Att uppskjuten skatt inte är positiv i korrelation med värdenedgångar på fastigheterna beror på att negativa värdeförändringar på enskilda fastigheter inte minskar den uppskjutna skatten i de fall där den temporära skillnaden understiger temporär skillnad vid förvärvstidpunkten.

PERIODENS RESULTAT

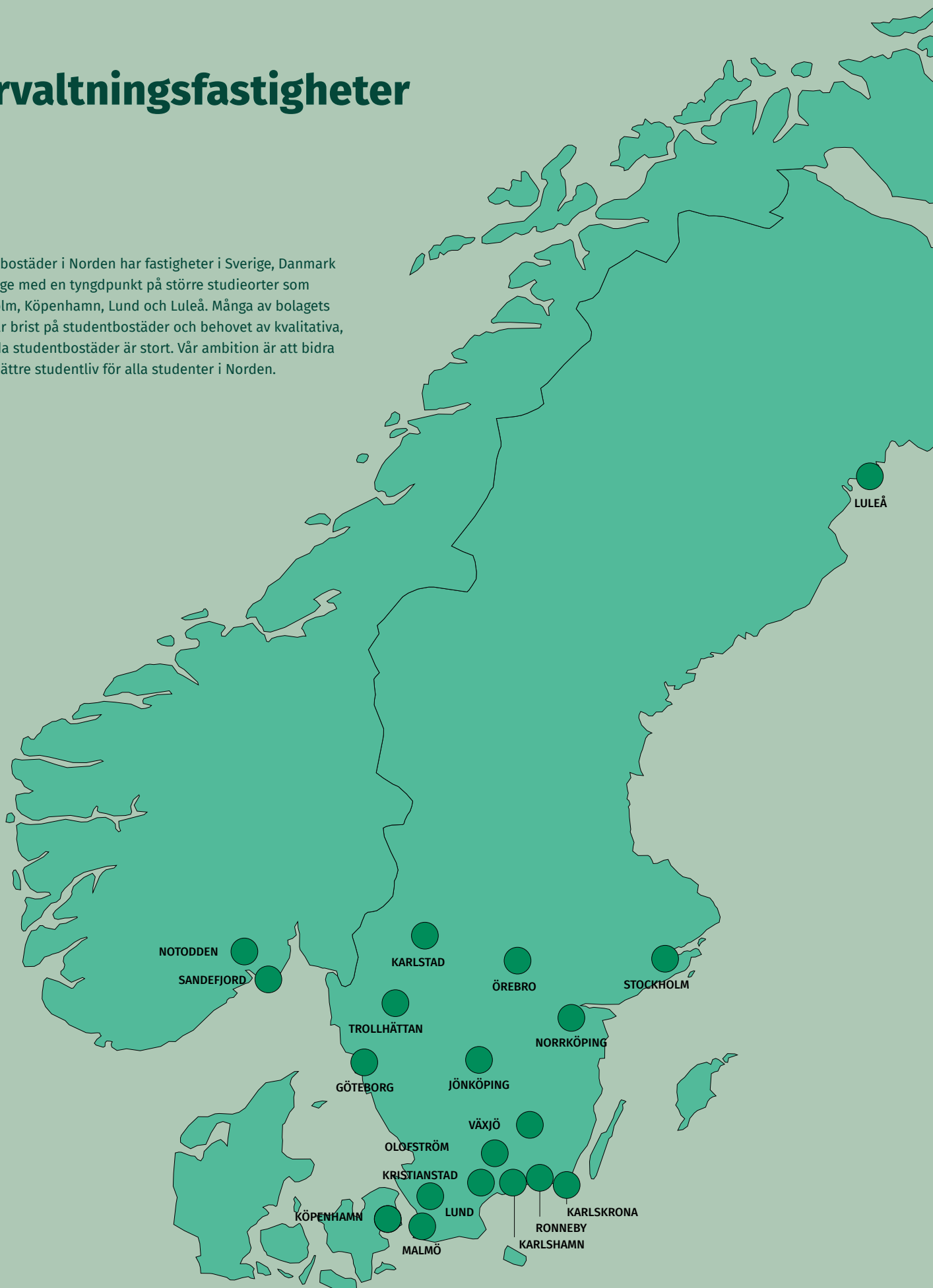
Periodens resultat uppgick till -157 496 KSEK (110 258). Minskningen beror på negativ värdeförändring i fastighetsbeståndet jämfört med föregående år. Periodens totalresultat uppgick till -152 366 KSEK (114 595).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 496 829	6 112 936	7 530 549
Inventarier	5 480	5 910	5 971
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	15 752	13 229	15 752
Uppskjuten skattefordran	-	650	-
Summa anläggningstillgångar	7 518 061	6 132 725	7 552 272
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	6 631	5 148	2 649
Skattefordringar	5 201	5 632	5 019
Övriga fordringar	21 234	26 796	64 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 150	35 218	27 083
Likvida medel	63 705	92 636	166 409
Summa omsättningstillgångar	107 921	165 431	265 970
SUMMA TILLGÅNGAR	7 625 982	6 298 155	7 818 242
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	1 103 886	954 035	1 103 886
Övrigt tillskjutet kapital	608 930	582 957	608 930
Reserver	49 776	4 617	44 645
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	198 758	388 318	356 253
Summa eget kapital	1 961 350	1 929 927	2 113 715
Avsättningar	68	-	1 871
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	197 010	157 802	194 790
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 098 349	2 481 770	3 996 837
Obligationslån	594 444	600 000	600 000
Övriga långfristiga skulder	199 187	199 144	199 285
Långfristiga leasingskulder	14 525	12 001	14 525
Summa långfristiga skulder	5 103 514	3 450 717	5 005 438
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	354 954	658 542	323 803
Kortfristiga leasingskulder	1 227	1 227	1 227
Leverantörsskulder	53 233	28 134	41 958
Skatteskuld	8 326	-	9 543
Övriga kortfristiga skulder	64 849	99 705	159 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 462	129 905	161 522
Summa kortfristiga skulder	561 051	917 512	697 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 625 982	6 298 155	7 818 242

Förvaltningsfastigheter

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



FASTIGHETSBESTÅNDET

Koncernens fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden fastigheter med en uthyrningsbar area om 161 201 kvadratmeter (158 754). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 496 MSEK (7 531), varav 1 055 MSEK (941) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 39 962 SEK per kvadratmeter (41 508). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 6 442 MSEK (6 590), vilket motsvarar 86 procent av det totala fastighetsvärdet.

Värdeförändringen för det befintliga fastighetsbeståndet uppgick till -2,68 procent eller -176 MSEK.

Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 5 563 studentbostäder varav 523 studentbostäder var vakanta. Justerat för 252 studentbostäder vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 4,9 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

Värdeförändringen uppgick till -169 MSEK, vilket motsvarar en värdenedgång om -2,25 procent varav 6 965 MSEK avsåg pågående nyproduktionsprojekten i Norrköping och Stockholm.

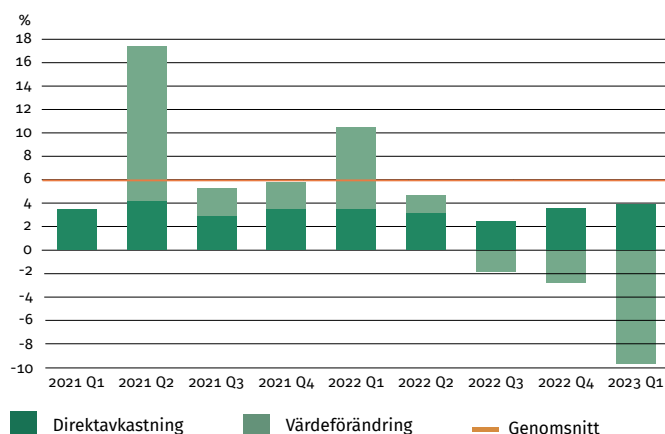
Direktavkastningen uppgick till 3,91 procent för förvaltningsportföljen.

Den genomsnittliga värderingsyield för förvaltningsportföljen uppgick till 4,42 procent (4,26). Samtliga fastigheter värderas kvar-talsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 31 mars 2023 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum och CBRE.

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltnings- portföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde 2023-01-01	6 589 549	941 000	7 530 549
Investering	12 123	107 035	119 158
Investeringsstöd	-	-	-
Förvärv	2 143	-	2 143
Avyttring	-	-	-
Värdeförändring	-176 319	6 965	-169 354
Valutaförändring	14 418	-	14 418
Utgående värde 2023-03-31	6 441 914	1 055 000	7 496 914
<i>Värdeförändring</i>	<i>-2,68%</i>	<i>0,74%</i>	<i>-2,25%</i>
Intäkter	97 083	-	97 083
Fastighetskostnader	-33 311	-	-33 311
Driftsöverskott	63 772	-	63 772
Överskottsgrad	65,7%	-	65,7%
Direktavkastning	3,91%	-	3,39%
Totalavkastning	-112 547	6 965	-105 582
Totalavkastning procent	-6,91%	2,79%	-5,62%
Uthyrningsbar area	161 201	-	161 201
Värde i kr/kvm	39 962	-	46 507
Antal studentbostäder i förvaltning	5 563	-	5 563

TOTALAVKASTNING



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2023-01-01	1 335 200	1 466 349	3 788 000	6 589 549
Investering	181	3 366	8 576	12 123
Investeringsstöd	-	-	-	-
Förvärv	-	-	2 143	2 143
Avyttring	-	-	-	-
Värdeförändring	-22 881	-40 907	-112 531	-176 319
Valutaförändring	-	-6 563	20 981	14 418
Utgående värde 2023-03-31	1 312 500	1 422 245	3 707 169	6 441 914
<i>Värdeförändring</i>	<i>-1,71%</i>	<i>-2,79%</i>	<i>-2,97%</i>	<i>-2,68%</i>
Intäkter	22 538	20 559	53 986	97 083
Fastighetskostnader	-8 820	-6 139	-18 352	-33 311
Driftsöverskott	13 718	14 420	35 634	63 772
Direktavkastning	4,15%	3,99%	3,80%	3,91%
Totalavkastning	-9 163	-26 487	-76 896	-112 546
Totalavkastning procent	-2,77%	-7,34%	-8,21%	-6,91%
Uthyrningsbar area	41 783	31 147	88 271	161 201
Värde i kr/kvm	31 412	45 662	41 998	39 962
Antal lägenheter	1 477	1 143	2 943	5 563

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 mars 2023 uppgick antalet studentbostäder i förvaltningen till 5 563 fördelat på 18 orter, vilket minskar risken för hyresbortfall. Hyresintäkterna för kommersiella lokaler avser ett fåtal lokaler i Danmark vilka är fullt uthyrda med långa kontrakt.

TRANSAKTIONER

Under första kvartalet 2023 har inga transaktioner genomförts. Förvärvskostnader om 2 143 KSEK i tabellen avser slutavräkning gällande tillträdet av del två Engvej i Köpenhamn som tillträdades under kvartal 4, 2022.

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, entreprenaden är godkänd och slutbesked har erhållits. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper eller hela projektet klart med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Under perioden har 119 MSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av året är värderade till 1 055 MSEK. Samtliga pågående projekt har tecknade totalentreprenadsavtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden är förutsägbar och de prishöjningar som skett under senaste året på byggnadsmaterial inte påverkar avkastningen i projekten.

Samtliga projekt som ej påbörjats har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Munspelet 1 i Karlstad som tomställdt inför projektstart. Det är en trygghet att i dag ha ett positivt kassaflöde på kommande projektfastigheter då det skapar möjlighet att avvakta nuvarande prisinflation och osäkerhet på världsmarknaden för att utvärdera hur kostnadsökningar påverkar projektkalkylerna före beslut om projektstart.

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK)	Tillträde
Danmark	Köpenhamn	Englandsvej 51	2022 Q2	Nyproduktion	173	516	2023 Q4
					173	516	

ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

Land	Stad	Under förvaltning	Projektportfölj (netto)	Förvärvsportfölj	Totalt	Procentuell andel
Sverige	Göteborg	365	-	-	365	4%
Sverige	Jönköping	419	-	-	419	5%
Sverige	Karlskrona	234	148	-	382	5%
Sverige	Karlstad	431	147	-	578	7%
Sverige	Kristianstad	186	318	-	504	6%
Sverige	Luleå	1 477	-	-	1 477	18%
Sverige	Lund	86	86	-	172	2%
Sverige	Malmö	548	-	-	548	7%
Sverige	Norrköping	-	198	-	198	2%
Sverige	Olofström	7	-	-	7	0%
Sverige	Ronneby	340	-	-	340	4%
Sverige	Stockholm	473	1 043	-	1 516	18%
Sverige	Trollhättan	108	333	-	441	5%
Sverige	Växjö	72	208	-	280	3%
Sverige	Örebro	92	-	-	92	1%
Norge	Notodden	48	-	-	48	1%
Norge	Sandefjord	99	-	-	99	1%
Danmark	Köpenhamn	578	-	173	751	9%
Totalt		5 563	2 481	173	8 217	100%

Efter utgången av kvartalet har en överenskommelsen tecknats gällande Ferdinand 14. Överenskommelsen innebär att bruksvärdeshyran fastställts till en normhyra om 2 300 kronor per kvadratmeter exklusive el och varmvatten. Hyresnivån gäller i det fall investeringsstöd inte erhålls. För gällande hyresnivå beräknas projektets hyresvärde till 87 miljoner kronor årligen, vilket motsvarar en snitthyra på 4 264 kronor per kvadratmeter. Vid erhållet investeringstöd beräknas hyresvärdet till 56 MSEK årligen.

PROJEKTPORTFÖLJ

Påbörjade projekt

Ort	Fastighet	Status	Antal nyproducerade lägenheter (brutto)	Area (Kvm) (BOA + LOA)	Totala investeringskostnader, inkl. mark	Nedlagda kostnader, inkl. mark (MSEK)	Ansökt investeringsstöd (MSEK)	Investeringsstöd	Hyresvärde ¹ (MSEK)	Hyresvärde/kvm (BOA)	Verkligt värde på pågående projekt	Färdigställande
Stockholm	Ferdinand 14	Påbörjat projekt	1 043	20 419	1 445	835	-	-	87	4 264	902	2023 - 2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	212	43	Beviljat	11	2 316	153	2023
Delsumma			1 241	25 169	1 705	1 047	43		98	3 894	1 055	

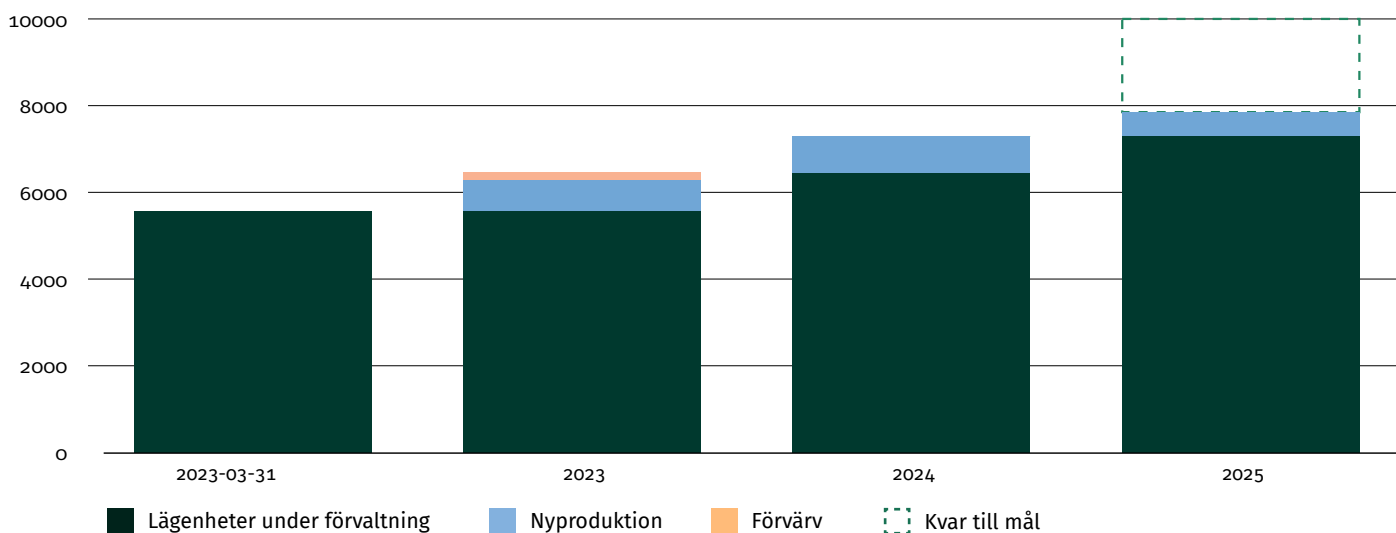
Ej påbörjade projekt

Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	268	-	58	Beviljat	12	2 162	-	2024
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	522	-	-	-	31	2 759	-	2024-2025
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	377	-	-	-	21	2 843	-	2025
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	205	-	-	-	11	3 476	-	2025
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	307	-	-	-	18	3 051	-	2026
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	646	-	-	-	38	2 657	-	2025-2027
Deslumma			1 873	47 890	2 325	-	58	-	125	2 755	-	

Totalt projektportfölj 3 114 73 059 4 030 1 047 101 - 223 3 148 1 055

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

Operationellt mål till 2025: 10 000 studentbostäder



STUDENTBOSTÄDER I NORDEN FÖR FRAMTIDENS STUDENTER



Stockholm

I Stockholm, Campus Star, tillkommer totalt 1 043 nya studentbostäder. Totalt omfattar projektet 20419 BOA och 600 gemensamhetsutrymmen. Studentbostäderna består av allt från yteffektiva 1 ROK på 16 kvm till rymliga 2 ROK på 35–50 kvm. Projektet byggstartades 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 och studierum. Det planeras även för gym och multicourt. Byggnaderna utnyttjar hållbar teknik som solceller, värmepumpar och smart styrning för att uppnå låg energiförbrukning.

Norrköping

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



Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 152 MSEK på grund av periodens totalresultat om -152 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 1 961 MSEK, vilket ger en soliditet om 25,7 procent.

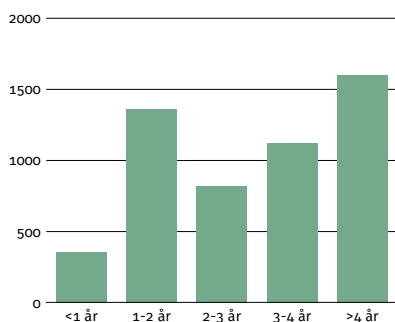
Finansieringen sker främst genom upplåning hos nordiska banker och obligationsmarknaden. Bankupplåning säkerställs främst genom pant i fastigheter. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 5 241 MSEK, vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 17 MSEK. Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 263 MSEK, varav 3 815 MSEK avsåg fastighetslån från banksektorn, 600 MSEK avsåg av hållbara obligationslån, 198 MSEK avsåg säljarrevers samt 650 MSEK i byggnadskreditiv. Belåningsgraden uppgick till 69,1 procent. Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,38 för perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,72 rullande 12 månader. Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers i SEK. För obligationslånet om 600 MSEK samt 1 119 MSEK lån genom realkreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 90-95 procent av det nominella värdet.

Genomsnittlig ränta uppgick till 4,29 procent vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta exklusive finansiering av pågående nyproduktion uppgick till 3,82 procent. Den genomsnittliga räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 3,47 procent. Vid utgången av kvartalet hade 3 351 MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 22 månader.

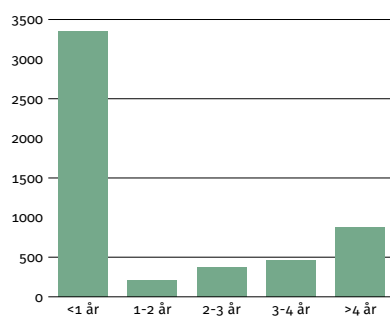
RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	3 351	64%
1-2 år	210	4%
2-3 år	371	7%
3-4 år	456	9%
>4 år	875	17%
Totalt	5 263	100%

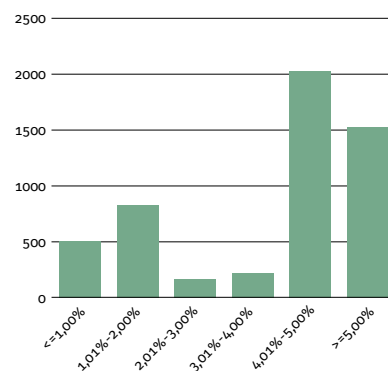
FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTEBINDNING, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 43 månader. Av totala lånestocken förfaller 354 MSEK inom 12 månader. Av dessa avser 237 MSEK byggnadskreditiv, 77 MSEK befintliga fastighetslån och 41 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Av byggnadskreditiv som förfaller under kommande 12 månader har 118 MSEK beviljad slutfinansiering vid färdigställande av projektet. De pågående nyproduktionsprojekten i Stockholm och Norrköping har säkrad finansiering med byggnadskreditiv under hela byggnationen samt slutplacering vid färdigställande. Obligationslånet om 600 MSEK förfaller till betalning maj 2024.

Styrelsens bedömning är att bolaget behöver förstärka sin kapitalstruktur för att bolaget skall kunna fortsätta med sin verksamhet och fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Refinansieringsbehovet kommande 12 månader avser således 77 MSEK nuvarande fastighetslån samt 118 MSEK som idag är finansierat genom byggnadskreditiv. Bolaget arbetar med att finna finansiering för att kunna slutföra pågående nyproduktion och hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dess åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Samtliga lån har en eller flera kovenanter gällande räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet hänförliga till fastighet, dotterbolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga kovenanter har brutits under året. Prövning av kovenanterna sker kvartals- eller halvårsvis.

KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	354	7%
1-2 år	1 364	26%
2-3 år	822	16%
3-4 år	1 121	21%
>4 år	1 602	30%
Totalt	5 263	100%

Aktien

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

Aktieinformation per 2023-03-31

Börskurs stängning, SEK	2,32
Substansvärde, SEK	9,78
Börsvärde, KSEK	511 095
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	520 423
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	1 556 423
Genomsnitt antal utestående aktier	220 775 803
Antal aktier vid utgången av perioden	220 775 803

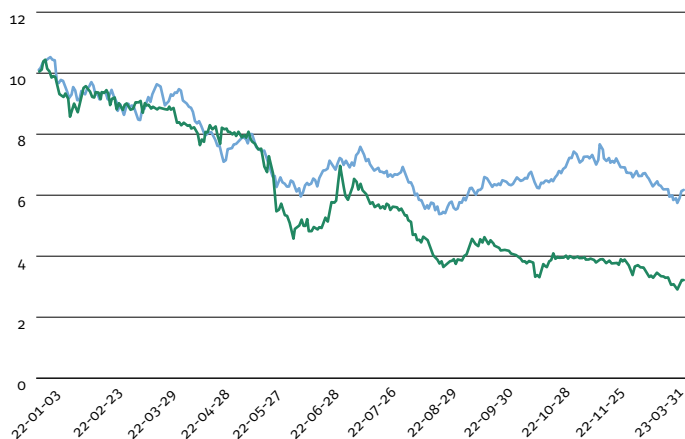
AKTIEKURSUUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av kvartalet uppgick aktiekursen till 2,32 kronor per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 511 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 520 423 aktier eller 1,6 MSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 1 104 MSEK, fördelat på 220 775 803 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 5,00 kronor och berättigar till en röst per aktie. Pågående incitaments program, vilket ger möjlighet att nyttja teckningsoptioner från den 1 juli till den 15 juli 2024, ökar antalet aktier med 8 800 000 vid fullt nyttjande. Utspädningseffekt redovisas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs vilket inte gäller per utgången av perioden.

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)	54 112 597	24,51%
Otre Fund LP	48 046 427	21,76%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ¹⁾	33 071 133	14,98%
Svea Bank AB	14 500 000	6,57%
Träbyn Invest AB	7 000 000	3,17%
Avanza Pension	4 208 770	1,91%
Lars Runby	3 761 050	1,70%
Familjen Kamprads stiftelse	2 000 000	0,91%
Henric Wiman	1 790 354	0,81%
GADD & Cie S.A.	1 735 400	0,79%
Summa 10 största ägare	170 225 731	77,10%
Övriga aktieägare	50 550 072	22,90%
Summa	220 775 803	100,00%

¹⁾ Varav 2 363 153 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	Summa
Ingående eget kapital 2022-01-01	954 034	582 957	279	278 060	1 815 331
Periodens resultat jan-mar	-	-	-	109 344	109 344
Övrigt totalresultat jan-mar	-	-	4 337	-	4 337
Periodens totalresultat jan-mar	-	-	4 337	109 344	113 681
Utgående eget kapital 2022-03-31	954 034	582 957	4 617	387 405	1 929 014
Periodens resultat apr-dec	-	-	-	-33 608	-33 608
Övrigt totalresultat apr-dec	-	-	40 028	-	40 028
Periodens totalresultat apr-dec	-	-	40 028	-33 608	6 420
lanspråktagande av obeskattade reserver	-	-2 456	-	2 456	-
Nyemission	149 851	25 249	-	-	175 100
Emissionskostnader	-	3 180	-	-	3 180
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Periodens resultat jan-mar	-	-	-	-157 496	-157 496
Övrigt totalresultat jan-mar	-	-	5 131	-	5 131
Utgående eget kapital 2023-03-31	1 103 886	608 930	49 776	198 758	1 961 350

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	15 063	20 203	55 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	-1 388	-2 600	-10 617
Betald skatt	-2 675	-232	11 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11 000	17 371	55 668
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 678	-4 496	-609
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-84 340	46 978	82 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 662	59 853	137 255
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-121 302	-293 839	-1 010 549
Förvärv av dotterföretag (med avdrag för likvida medel)	-	-68 967	-266 057
Kontant erhållet investeringsstöd	85	-	124 381
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar och skulder	-50 184	-	59 304
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-214	-225
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	3 900	3 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-171 401	-359 120	-1 089 246
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	178 281
Upptagna lån	168 782	196 452	1 989 889
Amortering av låneskulder	-33 580	-11 613	-1 262 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 202	184 839	905 982
Periodens kassaflöde	-102 861	-114 428	-46 009
Likvida medel vid periodens början	166 409	204 877	204 877
Kursdifferens i likvida medel	157	2 187	7 541
Likvida medel vid periodens slut	63 705	92 636	166 409

Segmentrapportering

jan-mar 2023					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	22 538	20 559	53 986	824	97 907
Fastighetskostnader	-8 820	-6 139	-18 352	-	-33 311
Driftsöverskott	13 718	14 420	35 634	824	64 596
Central administration	-	-	-	-7 732	-7 732
Resultat före finansiella poster	13 718	14 421	35 634	-6 909	56 864
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 312 500	2 477 245	3 707 084	-	7 496 829

jan-mar 2022					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	22 471	15 481	35 491	-	73 443
Fastighetskostnader	-8 643	-5 747	-14 845	-	-29 235
Driftsöverskott	13 828	9 734	20 646	-	44 208
Central administration	-	-	-	-8 753	-8 753
Resultat före finansiella poster	13 828	9 734	20 646	-8 753	35 455
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 322 000	1 890 258	2 900 678	-	6 112 936

Hållbarhet

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden hållbarhetsrelaterad information för det första kvartalet 2023.

1

Två gemensamhetslokaler i Malmö är invigda

3

Utsläppen per kvadratmeter minskade med 10 procent jämfört med kvartal 1, 2022

2

En av SBS fastigheter certifierades enligt GreenBuilding

INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

I denna rapport presenterar Studentbostäder i Norden (SBS) hållbarhetsrelaterad information för det första kvartalet 2023. Under 2023 kommer SBS fortsätta att arbeta aktivt för att nå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhällsengagemang i affären skapar vi mervärde i alla led.

HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Studentbostäder i Norden verkar för ökad trivsel för studenterna i bostäderna. Under kvartal ett 2023 kunde SBS äntligen slå upp dörrarna för två gemensamhetslokaler i stadsdelen Oxie i Malmö. Lokalerna, som tilldelats namnen Panelen och Oxen, invigdes i mars. Under invigningen fick våra hyresgäster möjlighet att delta i aktiviteter i syfte att öka gemenskapen, och även SBS samarbetspartners OurGreenCar, AvyTempl och NeverClosed deltog också under invigningen.

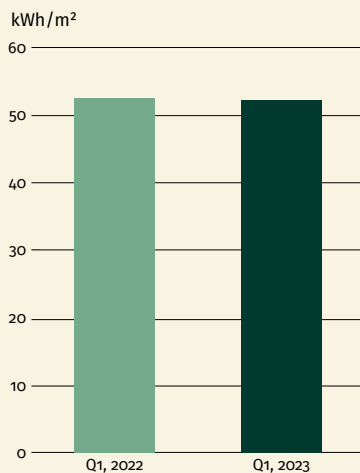
SBS ramavtal med OurGreenCar, som tecknades under 2022, möjliggör för våra hyresgäster att använda fordonspooler med elbilar och eldrivna lådcyklar. Under det första kvartalet 2023 har 10 300 km körts med elbilar laddade med förnyelsebar energi, vilket skulle motsvara 1 450 kg CO₂e med en genomsnittlig fossildriven fordonsflotta¹.

I januari 2023 tilldelades en av SBS fastigheter på Kvintettgatan i Karlstad en certifiering enligt GreenBuilding för byggnadernas låga energiförbrukning. Ett av kraven för att bli certifierad är att kunna påvisa en lägre energianvändning än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

Vår målsättning är att bygga nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar. Energianvändningen från elektricitet och fjärrvärme i våra fastigheter i Sverige och Danmark motsvarade ca 52 kWh/m² under det första kvartalet 2023, vilket utgör en minskning med 1 procent jämfört med kvartal ett 2022. Fjärrvärmeanvändningen (kWh/m²) minskade med 10 procent medan användningen av elektricitet ökade med 3 procent.

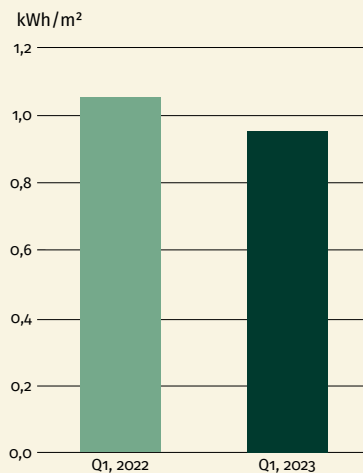
TOTAL ENERGI ATEMP



Energianvändning kvartal ett 2023 och 2022

Atemp. är normalårskorrigerad och avser energianvändningen per m² för elektricitet och fjärrvärme för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Hyresgästernas elförbrukning är inkluderat i beräkningen. Skillnad mellan redovisad energianvändning i denna rapport och i tidigare kvartalsrapporter beror på fördröjningar i vårt energirapporteringsystem. 5 procent av energianvändningen har uppskattats.

UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



CO₂e-utsläpp från energianvändning kvartal ett 2023 och 2022

Atemp. är normalårskorrigerad och avser CO₂e-utsläpp enligt Market-based metoden per m² från energianvändningen från fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Emissionsfaktorer är hämtade från Energiföretagen och från energileverantörer i Danmark. Skillnad mellan redovisad CO₂e-data i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter 2022 beror på fördröjningar i vårt energirapporteringsystem. 7 procent av utsläppen har uppskattats.

SBS har ett fortsatt ett avtal med Dalakraft om 100 procent förnyelsebar elektricitet för fastighetsbeståndet i Sverige. Under kvartal ett 2023 tecknades även ett treårigt avtal för fastighetsbeståndet i Danmark om 100 procent koldioxidfri elektricitet. Under det första kvartalet 2023 motsvarade CO₂e-utsläppen ca 0,94 kgCO₂e/m² för fastighetsbeståndet i Sverige och Danmark. Detta utgör en minskning med 10 procent jämfört med kvartal ett 2022 och beror främst på att elektriciteten för fastighetsbeståndet i Danmark nu är koldioxidfri, samt att användningen av fjärrvärme minskade i kvartal ett 2023 jämfört med kvartal ett 2022.

OBLIGATIONSSTATUS

Under 2021 utformade Studentbostäder i Norden ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principle och Social Bond Principle, tillsammans Sustainable Bond Principle. Detta ramverk styr villkoren för hur likviden från hållbara obligationer, lån och andra skuldebrev får användas. Baserat på detta ramverk har SBS emitterat en hållbar obligation om 600 MSEK i två trancher där 500 MSEK emitterades under kvartal två 2021 och 100 MSEK under kvartal fyra 2021. SBS har allokerat 100 procent av den totala likviden till gröna, energieffektiva och prisvärda studentboenden.

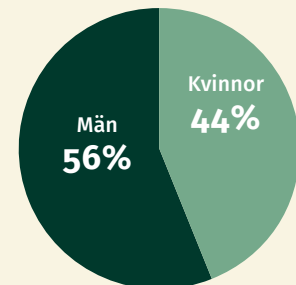
MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q2 2022	600	600	-

För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2021 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN

Vi vill bygga studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget upp på könsfördelningen hos våra hyresgäster. Vid utgången av det fjärde kvartalet 2022 är könsfördelning bland våra hyresgäster 55 procent män och 40 procent kvinnor. Resterande 5 procent har vi inte kännedom om.

MÅNGFALD I STUDENTBOSTADEN



SBS vill bygga inkluderade studentbostäder för alla studenter. Därför följer bolaget upp på könsfördelningen hos våra hyresgäster. Vid utgången av kvartal ett 2023 är könsfördelning bland våra hyresgäster 56 procent män och 44 procent kvinnor.

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

Nyckeltal per kvartal

	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021	2020
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Hysesintäkter, MSEK	98	90	64	66	73	71	51	62	51	47
Driftsöverskott, MSEK	65	52	34	39	44	40	29	35	27	22
Förvaltningsresultat, MSEK	15	12	10	13	20	-1	2	11	3	13
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	3,9	3,5	2,5	3,2	3,5	3,4	2,9	4,1	3,5	3,3
Värdeförändringar fastighet, MSEK	-169	-39	-24	29	105	39	33	131	-	6
Periodens resultat, MSEK	-157	-33	-6	5	110	37	-15	92	0	7
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 497	7 531	6 425	6 281	6 113	5 636	5 375	4 043	3 575	3 563
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	6 442	6 590	5 088	5 067	4 981	4 787	4 581	3 591	3 136	3 124
Verkligt värde, kronor per kvadratmeter	39 961	41 508	36 558	36 403	35 910	36 486	35 103	27 514	25 924	25 827
Antal studentbostäder under förvaltning	5 563	5 563	5 141	4 833	4 733	4 605	4 501	4 233	4 251	4 251
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	2 481	2 481	2 596	2 903	2 961	2 963	2 906	2 460	2 216	2 216
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	3 114	3 114	3 725	3 725	3 731	3 731	3 735	3 127	2 883	2 883
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	173	173	463	463	511	430	389	936	1 300	430
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	8 217	8 217	8 200	8 199	8 205	7 998	7 796	7 629	7 767	6 897
Area förvaltningsportföljen, kvm	161 201	158 754	139 182	139 182	138 705	131 107	130 512	130 512	120 959	131 107
Uthyrningsgrad, %	95	99	100	92	95	96	96	85	88	89
Överskottsgrad, %	66	58	53	59	60	57	58	56	53	47
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	-30,9	-6,2	-1,3	1,0	23,6	8,3	-3,4	22,5	0,1	2,7
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, MSEK	11	13	5	21	17	-12	3	6	-5	8
Belåningsgrad, %	69,1	65,8	62,9	64,1	62,9	62,8	61,9	53,5	52,7	53,6
Genomsnittlig ränta, %	4,3	3,8	3,4	2,6	2,2	2,2	2,4	2,7	2,3	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,38	1,37	1,53	1,88	2,19	2,15	1,10	1,78	1,85	2,71
Soliditet, %	25,7	27,0	31,1	30,4	30,6	30,6	31,1	37,8	40,2	39,2
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,07	0,06	0,04	0,07	0,11	-0,01	0,01	0,06	0,01	0,13
Periodens resultat	-0,71	-0,15	-0,03	0,02	0,58	0,19	-0,08	0,52	0,00	0,08
Eget kapital	8,88	9,57	9,62	10,21	10,11	9,51	9,29	9,39	8,92	-
Långsiktigt substansvärde	9,78	10,46	10,46	11,19	10,94	10,27	10,03	9,90	9,16	-
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-10,7	1,8	4,3	13,1	19,4	12,2	-	-	-	-

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	Jan - mar 2023	Jan - mar 2022	Jan - dec 2022
Rörelsens intäkter	-	-5	1
Rörelsens kostnader	-6 101	-5 855	-24 404
Rörelseresultat	-6 101	-5 860	-24 403
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-9 475
Resultat från finansiella poster	4 808	7 527	49 460
Resultat efter finansiella poster	-1 293	1 667	15 581
Bokslutsdispositioner	-	-	-18 100
Resultat före skatt	-1 293	1 667	-2 519
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	-1 293	1 667	-2 519

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan - mar 2023	jan - mar 2022	jan - dec 2022
Periodens resultat enligt resultaträkningen;	-1 293	1 667	-2 519
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-1 293	1 667	-2 519

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	5	97	6
Finansiella anläggningstillgångar	2 792 146	2 083 599	2 728 430
Summa anläggningstillgångar	2 792 151	2 083 696	2 728 436
Omsättningstillgångar	127 374	231 097	260 564
SUMMA TILLGÅNGAR	2 919 525	2 314 793	2 989 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1 103 886	954 035	1 103 886
Fritt eget kapital	375 163	352 213	376 756
Summa eget kapital	1 479 049	1 306 247	1 480 642
Långfristiga skulder	1 396 729	938 150	1 051 729
Kortfristiga skulder	43 747	70 396	456 629
Summa skulder	1 440 476	1 008 546	1 508 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 919 525	2 314 793	2 989 000

Händelser och övriga upplysningar

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består främst av att utföra koncern-gemensam administration och ledning av verksamheten. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till - KSEK (-5).

JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2022. Jämförelsetal inom parentes för balansposter avser utfall vid utgången av föregående år.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Studentbostäder i Nordens årsredovisning för 2022 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2022.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden köper tjänster från Priority Strategy Stockholm-New York AB där bolagets styrelseordföranden, Björn Rosengren, är huvudägare. Arvodena till Priority uppgick under perioden till 0,7 MSEK, exklusive mervärdesskatt. Vidare tillhandahålls tjänster inom IT och optimering av fastighetssystem till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Studentbostäder har fakturerat totalt 1,0 MSEK för perioden januari till mars 2023. I övrigt hänvisas till not 30 på sidan 105 i årsredovisningen för 2022.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2022.

FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ Stockholm. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North

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

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Studentbostäder i Norden AB:s (publ) revisor. Studentbostäder i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Rapporten lämnades för offentliggörande den 11 maj 2023 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Bolagsstämma 2023	2023-05-16
Delårsrapport Q2 2023	2023-07-13
Delårsrapport Q3 2023	2023-11-09

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 11 maj 2023
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

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

GENOMSNISSLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta per balansdagen i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Genomsnittlig ränta per balansdagen i relation till räntebärande skulder exklusive räntekostnader härförliga till pågående nyproduktion.

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 LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

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

TOTALAVKASTNING

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

UTHYRNINGSGRAD

Antal uthyrda lägenheter i relation till antalet uthyrningsbara lägenheter.

VÄRDETILLVÄXT

Värdeförändring under perioden i förhållande till ingående balans.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av redovisade intäkter.

Beräkning av alternativa nyckeltal

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Driftsöverskott för period	63 772	42 309	164 420
Verkligt värde exklusive projektfastigheter			
Värde vid periodens ingång	6 589 549	4 786 536	4 786 536
Värde vid periodens utgång	6 441 829	4 980 936	6 589 549
Värde i genomsnitt	6 515 689	4 883 736	5 688 043
Direktavkastning	3,91%	3,47%	2,89%

DEFINITION

Driftsöverskottet 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.

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Driftsöverskott för period	64 596	44 208	169 588
Värdetförändring för perioden	-169 355	105 229	71 111
Totalavkastning	-104 759	149 436	240 699
Värde vid periodens ingång	7 530 549	5 635 536	5 635 536
Värde vid periodens utgång	7 496 829	6 112 936	7 530 549
Värde i genomsnitt	7 513 689	5 874 236	6 583 043
Totalavkastning	-5,58%	10,18%	3,66%

DEFINITION

Driftsöverskottet plus orealiserad och realiserad värdetförändring 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.

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Intäkter	97 907	73 454	294 100
Driftsöverskott	64 596	44 208	169 588
Överskottsgrad	66,0%	60,2%	57,7%

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat	-157 496	110 258	75 736
Ingående eget kapital	2 113 715	1 815 332	1 815 332
Utgående eget kapital	1 961 350	1 929 927	2 113 715
Genomsnittligt eget kapital	2 037 532	1 872 629	1 964 523
Avkastning på eget kapital	-30,92%	23,55%	3,86%

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

BELÅNINGSGRAD

KSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder	5 245 639	3 938 204	5 118 533
Kassa	63 705	92 636	166 409
Nettobelåning	5 181 934	3 845 569	4 952 124
Förvaltningsfastigheter	7 496 829	6 112 936	7 530 549
Belåningsgrad	69,1%	62,9%	65,8%

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-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat fastigheter	15 062	20 204	55 142
Jämförelsestörande poster	781	-	3 122
Räntekostnader	41 251	16 990	87 369
Summa	57 094	37 194	145 633
Räntetäckningsgrad	1,38	2,19	1,67

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

SOLIDITET

KSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital	1 961 350	1 929 927	2 113 715
Balansomslutning	7 625 982	6 298 155	7 818 242
Soliditet	25,7%	30,6%	27,0%

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsresultat för perioden	15 062	20 204	55 142
Antal aktier i genomsnitt	220 775 803	190 805 743	205 407 309
Förvaltningsresultat per aktie	0,07	0,11	0,27

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Periodens resultat	-157 496	110 258	75 736
Antal aktier i genomsnitt	220 775 803	190 805 743	205 407 309
Periodens resultat per aktie	-0,71	0,58	0,37

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

EGET KAPITAL PER AKTIE

MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital	1 961 350	1 929 927	2 113 715
Antal aktier	220 775 803	190 805 743	220 775 803
Eget kapital per aktie	8,88	10,11	9,57

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital	1 961 350	1 929 927	2 113 715
Derivat	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	197 010	157 802	194 790
Substansvärde	2 158 360	2 087 728	2 308 505
Antal aktier	220 775 803	190 805 743	220 775 803
Substansvärde per aktie	9,78	10,94	10,46

DEFINITION

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

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

MSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	10,94	9,16	10,27
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	9,78	10,94	10,46
Tillväxt	-10,7%	19,4%	1,8%

DEFINITION

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

MOTIVERING

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

Kontakt

Rebecka Eidenert, VD

rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

David Svensson, CFO

david.svensson@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20

Certified Adviser

FNCA SWEDEN AB

Box 5807

102 48 Stockholm, Sverige

Mail: info@fnca.se

Hemsida: www.fnca.se

Revisor

ERNST & YOUNG AB

Box 7850

103 99 Stockholm

Tel+46 8-520 590 00

Hemsida: www.ey.com



STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB