

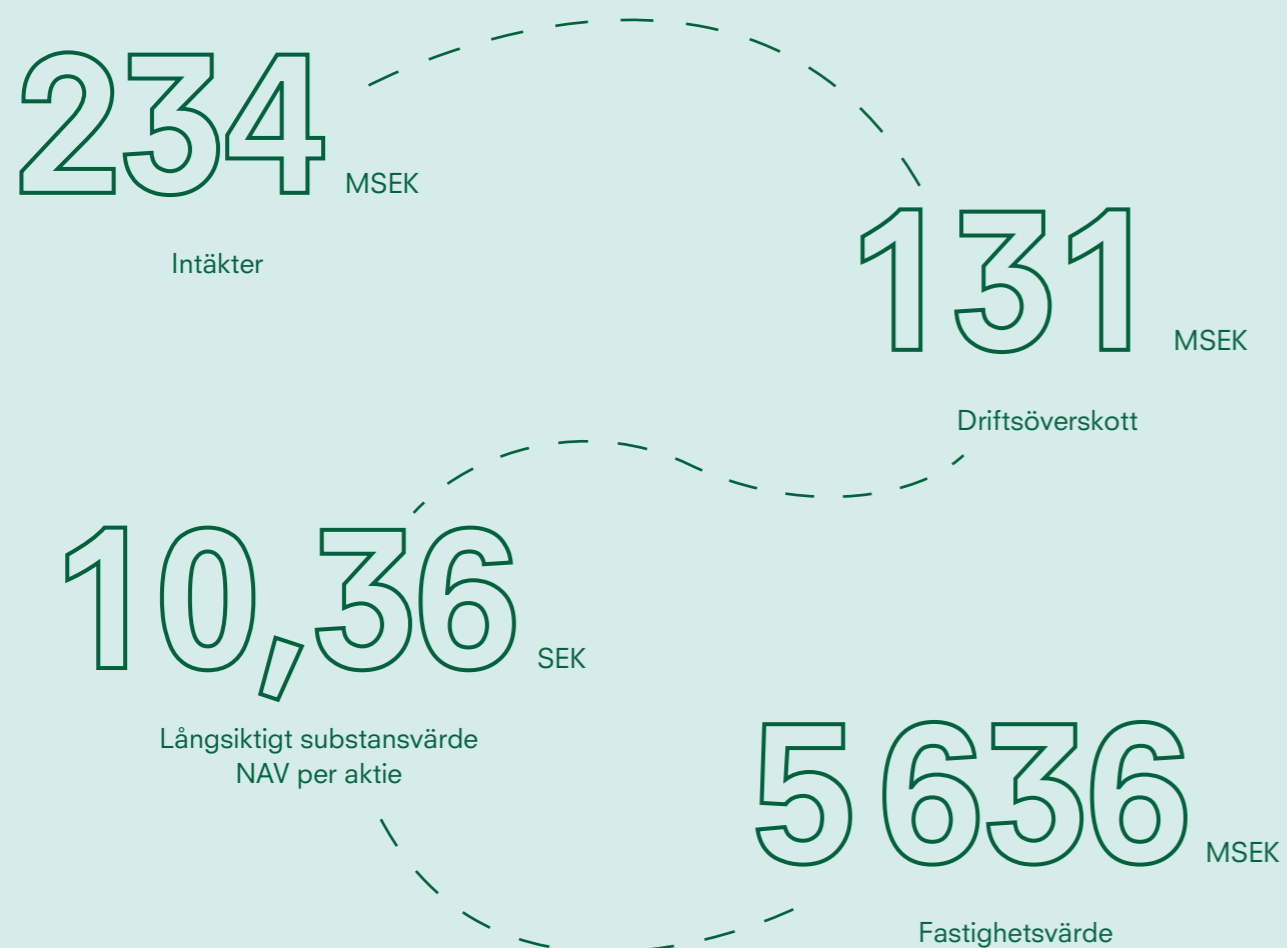
Bokslutskommuniké



Bokslutskommuniké
januari-december 2021

Innehållsförteckning

Utvalda nyckeltal	4
Väsentliga händelser oktober–december 2021	6
Väsentliga händelser efter periodens utgång	7
Intjäningsförmåga	8
VD har ordet	10
Om bolaget i korthet	12
Höjdpunkter i Studentbostäder i Nordens tillväxtresa	14
Strategi	16
Fyra styrkor för Studentbostäder i Norden	18
Finansiella och operationella mål	19
Fastighetsbestånd	20
Projektportfölj	22
Hållbarhet	26
Case – Spånga	30
Styrelse	32
Ledning	33
Ägare.....	34
Aktien	35
Finansiell översikt	36
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag	38
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag	39
Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag	40
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	41
Segmentrapportering	42
Koncernens nyckeltal	43
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag	44
Moderbolagets balansräkningar i sammandrag	45
Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital i sammandrag	46
Moderbolagets rapport över kassaflöden i sammandrag	47
Tilläggsuppgifter	48
Finansiell rapportering	49
Definitioner	50
Kontaktuppgifter	52

Utvalda nyckeltal¹

	jan-dec 2021	jan-dec 2020 ²	okt-dec 2021	okt-dec 2020 ²
Intäkter, MSEK	234,3	150,5	70,6	46,6
Tillväxt hyresintäkter (årsbasis)	39%	47%	50%	47%
Driftsöverskott, MSEK	131,4	75,5	40,3	21,9
Långsiktigt substansvärde NAV per aktie	10,36	9,16 ³	10,39	9,16 ³
Eget kapital per aktie	9,61	8,92 ³	9,61	8,92 ³
Räntetäckningsgrad	1,5	2,1	1,4	2,5
Belåningsgrad	63%	59%	63%	59%
Soliditet	31%	39%	31%	39%
Fastighetsvärde, MSEK	5 636	3 563	5 636	3 563
Antal lägenheter i förvaltning	4 605	4 251	4 605	4 251
Antal lägenheter i projektportfölj, (netto)	2 963	2 216	2 963	2 216
Antal lägenheter i förvärvsportfölj, ej tillträtt	430	0	430	0
Totalt antal lägenheter	7 998	6 467	7 998	6 467

1: Definitioner se sidan 50.

2: I jämförelsesifroma för 2020 ingår utfallet för koncernen fd. Studentbostäder i Sverige AB och fr.o.m. förvärvstillfället, dvs fr om december 2020, ingår även koncernen fd. Prime Living AB.

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



Väsentliga händelser oktober-december 2021

- Studentbostäder i Norden har tecknat ett två-årskontrakt med boendeappen Avy omfattandes hela beståndet i Sverige, Danmark och Norge och har därmed fortsatt sin digitala resa mot en förbättrad boendeupplevelse för sina hyresgäster.
- I oktober inledde Studentbostäder i Norden ett samarbete med Metry som skapar ett standardiserat sätt att samla in data för att kunna mäta energi och redovisa koldioxidutsläpp.
- Studentbostäder i Norden ingick i oktober ytterligare ett blockhyresavtal med Allihoop som sträcker sig över en hyresperiod på 5 år. Avtalen tillsammans omfattar en blockuthyrning av 130 lägenheter i fastigheten Ferdinand 8 i Spånga. Det tillkommande hyresavtalet har en årshyra på 4,7 MSEK exklusive tillägg med en instegsrabatt om totalt 1,1 MSEK.
- Studentbostäder i Norden har beviljats bygglov för 442 lägenheter i Trollhättan. Totalt omfattar projektet ca 11 000 kvm BOA. Den första etappen har planerad byggstart under 2022 och samtliga etapper förväntas färdigställas under 2024.
- Studentbostäder i Norden tillträder tidigare kommunicerat förvärv i Norge och beslutar om en apport-emission av 572 158 aktier till en kurs om 11,40 SEK. Förvärvet baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 64 MNOK och är fullt uthyrt via ett blockhyresavtal till Pilot Flight Academy AS. Driftnetto förväntas uppgå till 4,3 MNOK årligen.
- Studentbostäder i Norden fortsätter expandera i Norge genom sitt andra förvärv av 48 studentlägenheter i Notodden. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om cirka 47 MNOK och är uthyrd med ett femårigt blockhyresavtal till Pilot Flight Academy AS, vilket väntas generera ett driftnetto om 3,3 MNOK årligen.
- I november har Studentbostäder i Norden tecknat ett ramavtal med Dalakraft om 100 procent grön el för hela fastighetsbeståndet i Sverige.
- Studentbostäder i Norden erhåller beslut om omprövning avseende redovisad mervärdesskatt i STUSAB Entreprenad AB, tidigare Prime Living Entreprenad AB. Enligt omprövningsbeslutet uppgår kravet på bolaget om ytterligare skatt och skattetillägg till sammanlagt 50 miljoner kronor Studentbostäder i Norden har överklagat beslutet. För mer info, se sida 37.
- För att effektivisera och minska energianvändningen väljer Studentbostäder i Norden system och verktyg för att samla in och analysera energidata från Vitec Bygg & Fastighet. Genom att få översikt av förbrukningen av el, värme och vatten kommer energikostnaderna

och miljöpåverkan kunna reduceras.

- Studentbostäder i Norden beviljas bygglov för 1 043 bostäder i Spånga i Stockholm. Bygglovet har vunnit laga kraft under december månad. Projektet har planerad byggstart under år 2022 och förväntas färdigställas i etapper under åren 2023 – 2024.
- Studentbostäder i Norden har emitterat ytterligare en icke-säkerställd hållbar obligation om 100 MSEK. Köparen av obligationen är en stor nordisk institutionell hållbar investerare som tidigare inte har

investerat i SBS obligationer. Efter emissionen kommer därmed totalt 600 MSEK under befintligt hållbart ramverk om totalt 1 000 MSEK utnyttjats.

- Studentbostäder i Norden har ingått avtal om att förvärva en fastighet med 92 studentlägenheter i Örebro. Fastigheten har ett underliggande fastighetsvärde om 128 MSEK och är uthyrd till studenter. Fastigheten förväntas generera ett driftnetto om 4,4 MSEK årligen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Studentbostäder i Norden kopplar upp flera av bolagets fastigheter till SCADA-plattformen Web Port. Användningen av Web Port ger SBS insikter, kontroll och smart energioptimering som skapar möjligheter till fler satsningar i linje med bolagets hållbarhetsstrategi.
- Studentbostäder i Norden har erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om "BB-" med stabila utsikter av kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR").
- Studentbostäder i Norden inleder samarbete med estimatplattformen Pinpoint Estimates. Genom plattformen kommer Studentbostäder i Norden lättare kunna fånga upp bredare marknadsförväntningar på bolaget inför publicering av finansiella rapporter.
- Som en del av ett utökat hållbarhetsarbete ingår Studentbostäder i Norden och Arctic Securities i ett samarbete med Stiftelsen Läxhjälpen för att starta ytterligare en klass i Malmö.
- Under februari har en överklagan lämnats in mot Skatteverkets omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenadarbeten genomförda under perioden 2016-2020. Studentbostäder i Norden och dess juridiska rådgivare bedömer det troligt att beslutet kommer att undanröjas, se sida 37 för mer information.

Intjäningsförmåga

Den aktuella intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2021, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserade på befintlig organisation. Finansnettot har baserats på koncernens räntebärande skulder exklusive byggnadskreditiv och genomsnittlig räntenivå per den 31 december 2021. Vidare beaktas kommunicerade men ej tillträdade fastighetsförvärv per rapportdatumet som förväntas tillträdas inom en tolv månadersperiod.

Den justerade intjäningsförmågan tar hänsyn till kassan per den 31 december 2021 samt nyproduktion vilken ej färdigställts vid utgången av perioden men beräknas färdigställas inom tolv månader. Nyproduktionsprojekt som färdigställs efter kommande

tolv månader är inte inkluderade. Finansnettot är justerat för den kassa koncernen hade vid periodens utgång med en beräknad snittränta om 2,24 procent som utgör det vägda genomsnittet av koncernens räntebärande skulder, exklusive byggnadskreditiv, per den 31 december 2021.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. 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	Justerad intjäning
Intäkter	301	334
Fastighetskostnader	-104	-111
Driftöverskott	197	223
Centraladministration	-34	-34
Finansnetto	-81	-83
Förvaltningsresultat	82	106
Antal aktier	190 805 743	190 805 743
- Förvaltningsresultat per aktie	0,43	0,55



VD har ordet

På god väg mot 10 000 studentbostäder

Som VD för Studentbostäder i Norden sedan starten 2018 kan jag konstatera att väldigt mycket har hänt. När vi startade bolaget hade vi en fastighetsportfölj på 1 350 studentlägenheter i bland annat Lund, Göteborg och Karlskrona med ett fastighetsvärde om 950 MSEK. När vi stängde böckerna 2021 fanns vi på 17 orter i Norden genom etablering i Norge och Danmark under året. Med en fastighetsportfölj på 4 600 lägenheter, ett fastighetsvärde om 5,6 MDSEK och en projektportfölj på över 3 700 nya studentbostäder. Det är en otrolig tillväxtresa som vi har lyckats med på kort tid tack vare alla duktiga kollegor och samarbetspartners.

Under fjärde kvartalet beviljades bygglov för över 1 000 studentlägenheter i Spånga. Här utvecklar vi studentlägenheter med eget kök och badrum samt gemensamma sociala ytor såsom lobby, lounge och bokningsbara rum. Vi tror på konceptet där den egna lägenheten är lite mindre och där de gemensamma ytorna möjliggör mer socialt umgänge, gemenskap och ökad trygghet. Projektet har planerad byggstart under år 2022 och förväntas färdigställas i etapper under åren 2023 – 2024.

För att professionalisera oss ytterligare har vi även genomfört ett antal nyckelrekryteringar inom finans, ekonomi, IT samt hållbarhet vilket känns riktigt bra. Dessa gör att vi kan flytta fram våra positioner som bolag.

Hållbarhet för oss handlar om att utveckla en kvalitativ boendemiljö som är prisvärd, skapar välmående och samtidigt bygga studentbostäder som har smarta energi- och klimat-effektiva lösningar. Genom digitalisering kan vi förbättra inomhusklimatet och samtidigt minska CO2-utsläpp. För att även utöka vårt sociala hållbarhetsarbete, har vi tillsammans med Arctic Securities ingått ett samarbete med Läxhjälpen i Malmö. Som partner till Läxhjälpen stöttar vi fler att nå gymnasiebehörighet och få självförtroende inför framtiden.

I december emitterade vi ytterligare en icke-säkerställd hållbar obligation om 100 MSEK till en av Nordens största institutioner, som tidigare inte har investerat i SBS obligationer. Obligationsmarknaden möjliggör därmed vår hållbara tillväxtresa.

Vi har genomfört ett större digitaliseringsarbete med målet att skapa en bättre boendeupplevelse och tjänsteutbud för studenterna. Tillsammans med Avy har vi skapat SBS digitala boendeapp. Tjänsten innehåller lösningar för betalning och integrationer och erbjuder även hyresgästerna service vid inflytt, betalning av hyra, bokningar, felanmälan, försäkringar och löpande kommunikation. Med appen är vi övertygade om att vi kommer hitta nya intäktsströmmar.

Efter årets utgång har Studentbostäder i Norden erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om "BB-" med stabila utsikter av kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Ratingen är ett viktigt verktyg i SBS arbete att förbättra våra finansieringsmöjligheter samt för att kunna uppnå mer fördelaktiga villkor på kapitalmarknaden.

Avslutningsvis, vill jag tacka för fortsatt stort förtroende från både aktieägare och styrelse, som följer oss på denna spännande resa. Vi ser fram emot ett positivt år – både för oss som bolag och för studenterna. Vi står redo för en fortsatt tillväxt och jag ser fram emot ett spännande 2022.

Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Norden




2022 byggstartar SBS över 1 000 studentbostäder i Stockholm.

Om bolaget i korthet

Studentbostäder i Nordens verksamhet består av att förvalta, förvärva, bygga och utveckla studentbostäder. Studentbostäder i Norden bildades 2018 genom att tre fastighetsbolag sålde sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget. Fastighetsportföljen bestod initialt av 21 fastigheter med ett fastighetsvärde om cirka 950 MSEK. Studentbostäder i Norden har sedan dess framgångsrikt vuxit till en fastighetsportfölj om 4 600 studentbostäder på 17 orter med ett fastighetsvärde om 5 634 MDSEK och en projektportfölj med över 2 900 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö. Därutöver har bolaget ingått avtal om förvärv som när de tillträds ger en fastighetsportfölj om ytterligare 430 studentbostäder med ett fastighetsvärde om 885 MSEK.

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

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

NYCKELTAL FASTIGHETSBESTÅND:



5,6 MDSEK

Fastighetsvärde



17

Orter



131,4 MSEK

Årets driftöverskott



4 605 MSEK

Studentbostäder i förvaltning



2 963

Lägenheter
i projektportfölj (netto)

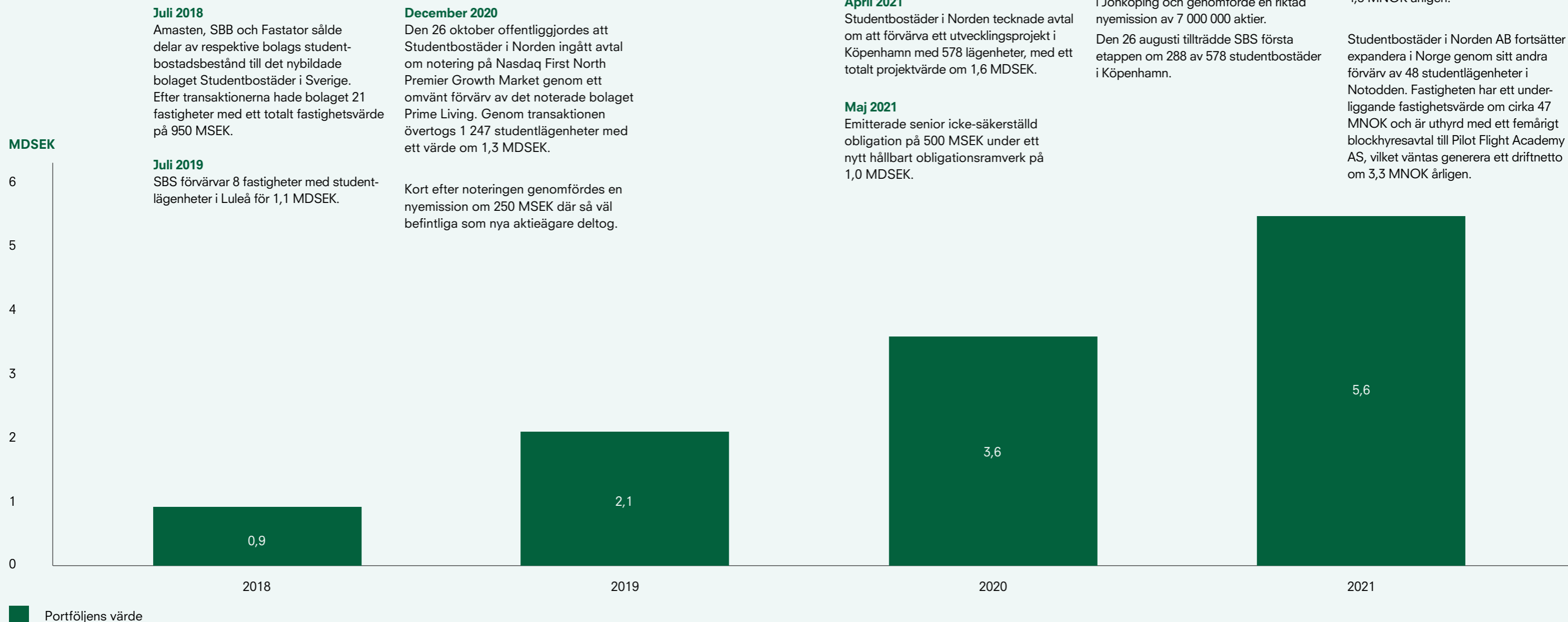


430

Antal lägenheter,
kommunicerade förvärv



Höjdpunkter i tillväxtresan



Strategi

Vi bygger för Nordens framtid



Tillväxt inom ett attraktivt segment



- PROJEKTUTVECKLING**
 Studentbostäder i Norden driver projektutveckling i alla led och utvecklar studentbostäder med standardiserade typhus, vilket leder till kostnadseffektiv nyproduktion och förvaltning.
- EFFEKTIV FASTIGHETSFÖRVALTNING**
 Studentbostäder i Norden använder digitala lösningar och egen personal för att nå en kostnadseffektiv förvaltning.
- FÖRVÄRVS- OCH TILLVÄXTSTRATEGI**
 Målet är att växa både på redan etablerade så väl som nya marknader genom förvärv av byggrätter, befintliga fastighetsbestånd och utvecklingsprojekt.
- UTÖKA DÄR EFTERFRÅGAN FINNS**
 Strategin är att expandera på den Nordiska marknaden, i universitets- och högskolestäder där bristen på studentbostäder är som störst.
- EXPANDERA I STÄDER MED BEFINTLIG NÄRVARO**
 Genom att utöka fastighetsportföljen i befintliga städer kan Studentbostäder i Norden skala upp fastighetsförvaltningen och bli ännu mer effektiv.
- STUDENTBOSTÄDER I ATTRAKTIVA LÄGEN**
 Studentbostäder i Nordens fastigheter är belägna i strategiska lägen nära universitet, högskolor eller stadskärnor.

Fyra styrkor för Studentbostäder i Norden

1.

Yteffektiva studentbostäder ger högre hyra/kvm

2.

Digitaliserad och effektiv förvaltning

3.

En organisation redo för tillväxt

4.

Stor efterfrågan

Finansiella och operationella mål

Nordens ledande studentbostadsbolag

Studentbostäder i Nordens fastighetsportfölj består av drygt 4 600 studentbostäder på 17 orter med ett fastighetsvärde om 5,6 MDSEK och en projektportfölj med över 2 900 studentbostäder, bland annat i Stockholm, Karlstad, Lund och Växjö. Därutöver har bolaget ingått avtal om förvärv som när de tillträds ger en fastighetsportfölj om ytterligare 430 studentbostäder med ett fastighetsvärde om 885 MSEK.

Studentbostäder i Nordens finansiella mål:

- Generera tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Generera tillväxt i substansvärde per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år.
- Räntetäckningsgrad minst 2,0 gånger.
- Belåningsgrad om maximalt 70 procent av marknadsvärdet av koncernens förvaltningsfastigheter.
- Soliditet om minst 25 procent.

Studentbostäder i Nordens operationella mål:

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

Studentbostäder i Nordens utdelningspolicy:

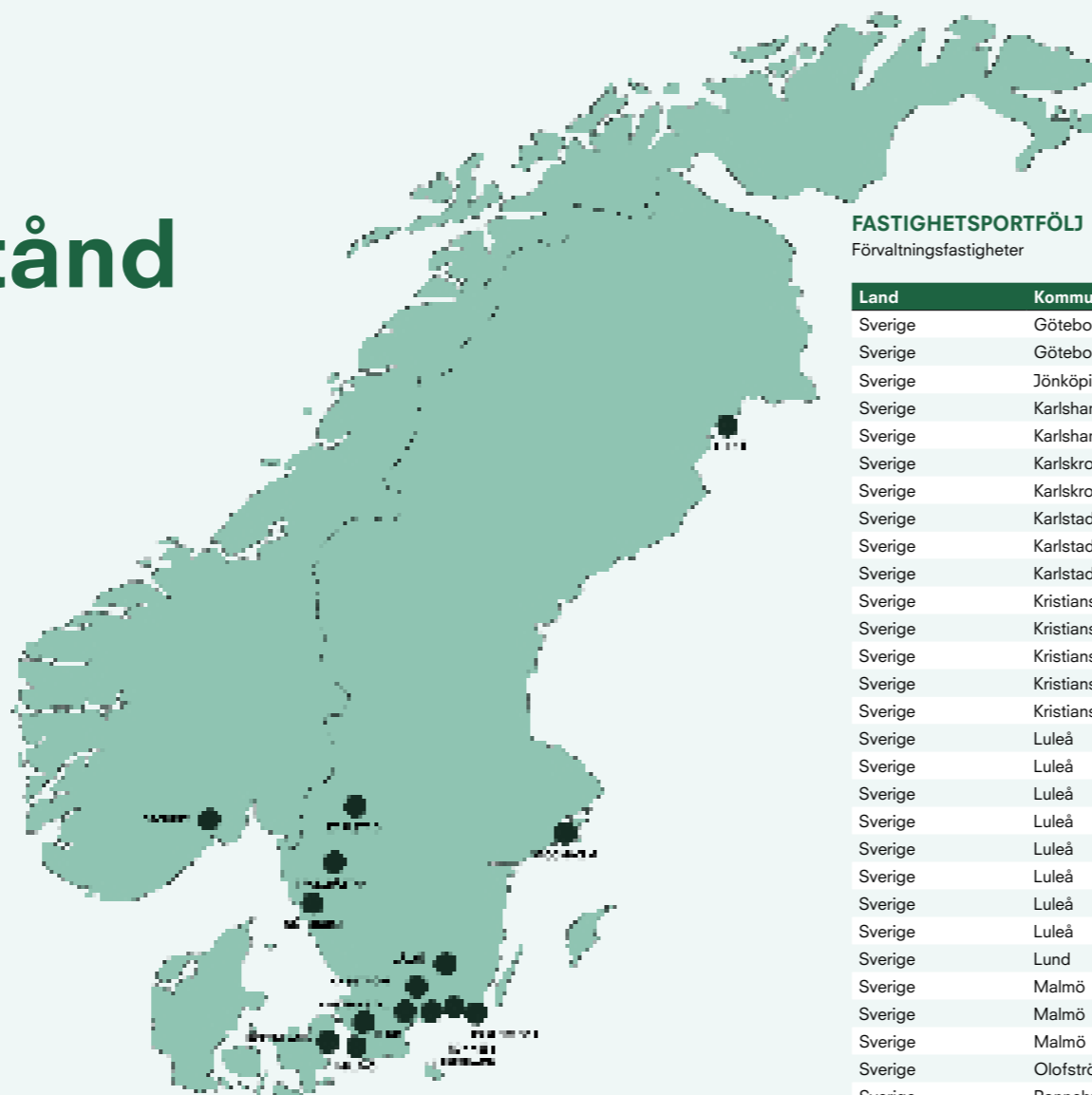
- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Norden kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

Fastighetsbestånd

Studentbostäder i Norden har fastigheter i Sverige, Danmark och Norge, med en tyngd på större studieorter, som Stockholm, Köpenhamn, Göteborg, Luleå och Lund. Många av dessa orter har brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa, prisvärda studentbostäder är stort.

Genom att finnas i Norden kan vi erbjuda bra boende till fler. Vår ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla Nordens studenter.

NÄRHET TILL FLERA TONGIVANDE UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR



FASTIGHETSPORTFÖLJ

Förvaltningsfastigheter

Land	Kommun	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Yta
Sverige	Göteborg	Lindholmen 6:9 ¹	2017	156	4 056
Sverige	Göteborg	Tynnered 761:331 ¹	2016	208	4 960
Sverige	Jönköping	Vikingen 1	2021	101	2 673
Sverige	Karlshamn	Asarum 51:7	2004	3	285
Sverige	Karlshamn	Löjan 1	e.t.	e.t.	e.t.
Sverige	Karlskrona	Grenadjären 57	2010	117	4 482
Sverige	Karlskrona	Gullbernhult 7	1955	117	2 808
Sverige	Karlstad	Freja 14	2004	93	2 075
Sverige	Karlstad	Hästen 4	2003	66	1 381
Sverige	Karlstad	Munspelet 1	2010	64	2 176
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 1	2004	14	464
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 2	2004	24	696
Sverige	Kristianstad	Kaptenen 3	2005	36	1 044
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 1	2006	62	1 798
Sverige	Kristianstad	Löjtnanten 2	2007	48	1 632
Sverige	Luleå	Bergviken 5:38	2011, 2012, 2016	331	8 594
Sverige	Luleå	Porsön 1:425	1994	56	2 787
Sverige	Luleå	Porsön 1:427	1996	108	3 002
Sverige	Luleå	Porsön 1:428	1997	104	2 786
Sverige	Luleå	Porsön 1:431	2001,2020	230	6 478
Sverige	Luleå	Porsön 1:433	2002	112	3 304
Sverige	Luleå	Porsön 1:436	2006	208	6 160
Sverige	Luleå	Porsön 1:437	2016, 2017	291	8 432
Sverige	Lund	Stråken 1	2009	86	2 924
Sverige	Malmö	Träpanelen 1	2017	336	8 736
Sverige	Malmö	Träpanelen 6 ²	2014	84	1 944
Sverige	Malmö	Träpanelen 8	2015	128	3 584
Sverige	Olofström	Holje 182:2	2003	7	602
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:19	1996	78	2 264
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:22	1990	54	1 807
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:23	2000	99	2 911
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:36	1998	83	1 826
Sverige	Ronneby	Ronneby 25:37	2001	25	1 016
Sverige	Stockholm	Ferdinand 8	2018	291	8 004
Sverige	Stockholm	Akka 10	1960	182	4 554
Sverige	Trollhättan	Kuratorn 2	2009	144	4 488
Sverige	Växjö	Utfarten 3	2006	72	2 088
Norge	Sandefjord	Sandefjord 3804 27/39&27/40	2018/2019	99	2 076
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155-159	2021	288	10 210
Totalt				4 605	131 107

1: Arrende med temporärt bygglov.
2: Inklusive pågående 84 st.

Land	Stad	Antal lägenheter i förvaltning	Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	Antal lägenheter i förvärvsportfölj	Antal lägenheter totalt
Sverige	Göteborg	364			364
Sverige	Jönköping	101	318		419
Sverige	Karlshamn	3			3
Sverige	Karlskrona	234	163		397
Sverige	Karlstad	223	355		575
Sverige	Kristianstad	184	316		500
Sverige	Luleå	1 440			1 440
Sverige	Lund	86	94		180
Sverige	Malmö ¹	548			548
Sverige	Norrköping		198		198
Sverige	Olofström	7			7
Sverige	Ronneby	339			339
Sverige	Stockholm	473	1 043		1 516
Sverige	Trollhättan	144	298		442
Sverige	Växjö	72	178		250
Sverige	Örebro			92	92
Norge	Notodden			48	48
Norge	Sandefjord	99			99
Danmark	Köpenhamn	288		290	578
Totalt		4 605	2 963	430	7 998

1: Inklusive pågående 84 st

FÖRVÄRVSPORTFÖLJ

Land	Kommun	Fastighet/Projekt	Förvärvsperiod	Status	Antal lägenheter	Fastighetsvärde (MSEK ¹)	Tillträde
Sverige	Örebro	Kryddkrassen	2021 Q4	Befintligt	92	128	2022 Q1
Norge	Notodden	Notodden	2021 Q4	Befintligt	48	48	2022 Q1
Danmark	Köpenhamn	Engvej 155-159	2021 Q2	Nyproduktion	290	709	2022 Q2
Totalt					430	885	

1: För omräkningskurs, se definitioner.

Projektportfölj

PROJEKTPORTFÖLJ ¹

Ort	Fastighet	Status	Ansökt Investeringsstöd ²	Antal ny- producerade lägenheter (brutto)	Area (kvm) (BOA+LOA)	Totala investerings- kostnader (MSEK)	Investerings- stöd (MSEK)	Färdigställande	Hyresvärde vid färdig- ställande (MSEK)	Hyresvärde vid färdig- ställande per kvadrat- meter (SEK/kvm)
Jönköping	Vikingen 1	Påbörjat projekt	✓	419 ³	11 197	423	98	2022, 101 st färdigställda år 2021	22	1 929
Karlstad	Mungigan 1 & Munspelet 1	Påbörjat projekt	✓	419	11 278	470	114	2022 - 2023	24	2 155
Stockholm	Ferdinand 14,15	Beviljat bygglov	✓	1 043	20 400	1 445	253	2022 - 2025	56	2 745
Norrköping	Ankarstocken 27	Beviljat bygglov	✓	198	4 750	260	43	2023	11	2 316
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede		280	7 100	340		2023	19	2 677
Lund	Stråken 1	Bygglövs-skede		180	3 175	155		2023	11	3 330
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	✓	442	11 155	470	113	2023 - 2024	25	2 241
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede		250	5 800	280		2024	15	2 557
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede		500	13 500	560		2025 - 2026	33	2 452
Totalt				3 731	88 355	4 403	621		216	2 447

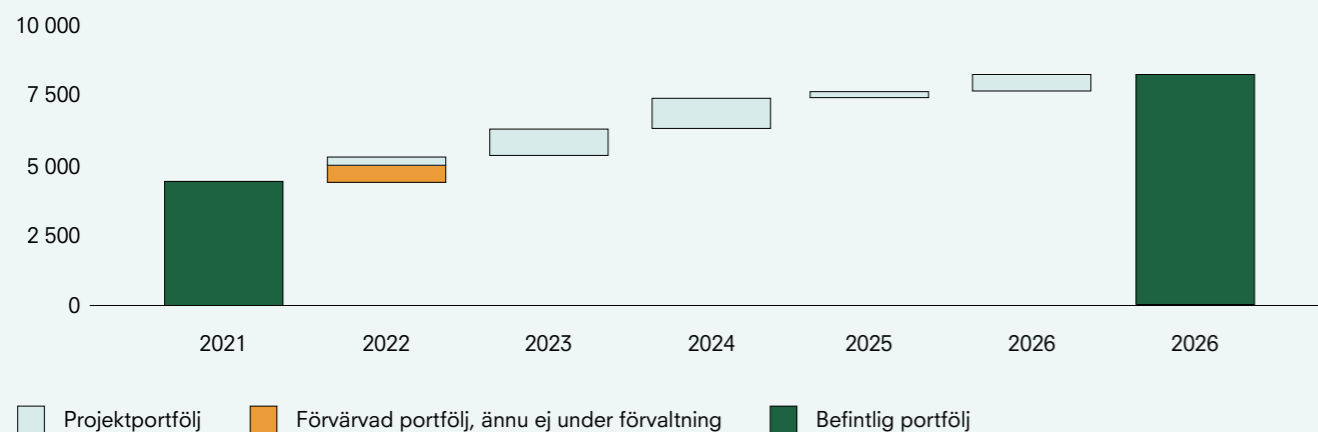
1: Studentbostäder i Nordens nuvarande uppskattning

2: Ansökan är inskickad före 2021-12-31

3: Forward funding

KOMMUNICERADE PROJEKT OCH FÖRVÄRV

Lägenheter



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 flyttade de första studenterna in den 20 augusti 2021 och består av 101 studentbostäder. Projektet består av allt från yteffektiva 1 Rok. på 25 kvm till rymliga kompislägenheter om 2 Rok. på 45 kvm. I projektet har SBS satsat på att bygga gemensamma ytor för studenterna med bland annat ett gym.

Området består av fyra flerbostadshus i tre till fyra våningsplan med suterräng. Tack vare sedumtak, solceller och individuell mätning och debitering av varmvatten och el är projektet hållbart.

Påbörjat
projekt



KARLSTAD

Munspelet 1 och Mungigan 1 består av 419 studentbostäder nära universitetsområdet. Fastigheterna är belägna nära naturen och tar dig snabbt och smidigt till allt 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 det ytor för social samvaro utomhus där bland annat utegym och idrottsplan ska anläggas. Projektet är det första som byggs från grunden enligt Studentbostäder i Norden egenutvecklade typhus. I samband med byggnationen kommer SBS att öppna ett kontor i området för att finnas nära sina hyresgäster.

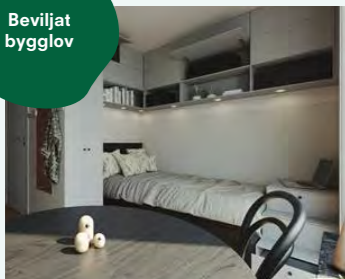
Beviljat
bygglov



NORRKÖPING

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

Beviljat
bygglov



SPÅNGA

I Spånga, Campus Star, tillkommer totalt 1 043 nya bostäder. Totalt omfattar projektet 20 400 BOA och ca 600 BIA (gemensamhetslokaler). Studentbostäderna består av allt från yteffektiva 1 Rok. på 16 kvm till rymliga 2 Rok. på 35–50 kvm. Projektet har planerat byggstart 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.

Campus Träbyn,
Jönköping

Hållbarhet

Fokusområden och målsättningar

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



Utökad samarbete under kvartalet – Stiftelsen Läxhjälp

Ett brett partnerskap och samarbete gör större skillnad

I samband med fjärde kvartalet och tillsammans med Arctic Securities gick Studentbostäder i Norden in i ett förnyat samarbete tillsammans med Stiftelsen Läxhjälp. Detta möjliggör att stiftelsen kan starta en ny läxhjälpklass i Malmö.

Idag är det en stor andel som inte kvalificerar sig till ett gymnasieprogram och Läxhjälp samarbetar därför med olika företag, kommuner och skolor på lokal nivå för att specifikt stötta elever i högstadieskolor som ligger under det nationella snittet resultatmässigt. Eleverna som deltar i Läxhjälpprogrammet får läxhjälp av anställda högskolestudenter.

Som partner till Läxhjälp får Studentbostäder i Norden möjligheten att verka på en lokal nivå och i specifika skolor. Studentbostäder i Norden kommer framöver att fokusera på det som gör verklig skillnad här och nu för kommande generationer och studenter.

Studentbostäder i Norden vill verka för en hållbar framtid, både miljömässigt och socialt. Därför uppmuntras även samarbetspartners att delta i olika samarbeten och aktiviteter. Tillsammans kan vi göra ännu större skillnad.



Våra övergripande mål



01. För studenternas bästa

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

FOKUSOMRÅDEN

- Hälsa och välmående hos våra hyresgäster.
- Aktiviteter och lösningar som främjar möten, skapar trygghet och granngemenskap.
- Utveckling av attraktiva bostadsområden som en förlängning av universitetet.

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Nöjdhetsundersökning genomförs årligen och följs upp.
- Trygghetssäkra bostadsområden kontinuerligt i samråd med kommun och universitet/högskola.
- Öka andelen utomhusgym.
- Öka antalet studentvärdar i de större städer där vi finns.

- Utveckla nya yteffektiva boendekoncept.
- Vid planering av bostäderna uppmuntras studenterna till hållbart resande.
- När vi bygger nytt ger vi våra hyresgäster möjligheter att kunna miljösortera samtliga fraktioner i samtliga områden.
- Utveckla vår digitala förvaltning och hyressystem för att göra inflyttning och utflyttning ännu smidigare.



02. För hållbara bostäder

Vår ambition är att skapa nästa generations studentbostäder med energi- och klimateffektiva lösningar, och utveckla studentbostäder som minskar klimatpåverkan under hela livscykeln. För att minimera negativ påverkan på människor, miljö och naturresurser utförs kontroller av hela leverantörskedjan.

FOKUSOMRÅDEN

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

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Låg energianvändning. Det innebär att våra nybyggnadsprojekt maximalt får medföra en energianvändning motsvarande 56 procent av det krav som ställs i Boverkets Byggregler.
- Vår egen nyproduktion ska kunna certifiera enligt Green Building eller motsvarande.
- Öka återvinningsgraden genom information och påverkan av hyresgäster.



- Minska vattenanvändning och energiförbrukning. All nyproduktion byggs med IMD, individuell mätning och debitering, vilket innebär att hyresgästerna blir medvetna om sin förbrukning av varmvatten och el i bostaden.
- Materialkrav/leverantörskrav. Materialvalen ska vara hållbara med lång livslängd och kvalitet.
- Öka andelen el från förnybara energikällor.
- För att byggprocessen ska bli så effektiv som möjligt, är ambitionen att byggförberedelser i största mån sker inomhus. Det innebär att vi minskar risken för fuktskador, materialsvinn och arbetsplatsolyckor.

03. För långsiktig samhällsutveckling

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

FOKUSOMRÅDEN

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

MÅLSÄTTNINGAR OCH AKTIVITETER

- Medarbetarundersökning genomförs årligen och följs upp.
- Systematiskt kvalitets- och säkerhetsarbete genomförs kontinuerligt.
- Arbetsmiljöpolicy uppdateras och följs upp årligen.
- Uppförandekod följs upp under året för både kunder och le-



- Vi ställer höga krav på att våra entreprenörer/leverantörer har god arbetsmiljö och arbetsklimat.
- Studentbostäderna ska vara hållbara, ha god kvalitet och rimliga hyror.
- I entreprenadavtalen krävs det att praktikplatser ska erbjudas under produktionen. Kunskapsutvecklingen ska främjas inom hela verksamheten och i studentstaden som helhet.

Case – Spånga

Spånga – Campus Star växer fram



Från industri till en levande stadsdel

I västra Stockholm växer Studentbostäder i Norden. Spånga - ett tidigare industriområde, blir nu ett attraktivt bostadsområde för studenter. Här byggs en modern stadsdel med lättillgängliga kommunikationer, affärer, konditori och grönområden som sträcker sig längs Spångaån. En livlig kvartersstad med närhet till pendeltåget som tar dig till centrala Stockholm på bara några minuter, och till stadens alla universitet. Spånga har nära till naturen med härliga promenadstråk och idrottsanläggningar för ett aktivt liv.

Här utvecklas ett livligt campusområde – Campus Star. Studentbostäder i Norden bygger yteffektiva studentbostäder med en snittstorlek om cirka 20 kvm som planeras att byggstartas under år 2022. Studentbostäderna är redo för inflytt i etapper under 2023 och 2024.

Den växande psykiska ohälsan bland studenter är en drivkraft bakom utformningen av projektet. Målet är att skapa en trivsamt och inkluderande boendemiljö där studenternas välmående står i fokus.

Studentbostäder med gemensamma ytor för att umgås och aktiveras, med allt från studierum och poddbås till gym och padelbana, utgör ett tidsenligt campus som studenterna vill ha.

Efterfrågan bland studenter i Stockholm är väldigt hög, det går 8,7 studenter per studentbostad. Studentbostäder i Norden vill därför kunna erbjuda fler attraktiva, kostnadseffektiva bostäder med en hyra som studenter kan betala i de städer där bristen är som störst.

Vi är verkligen glada över att kunna förverkliga över 1 000 studentbostäder i Stockholm inom en snar framtid. Det här projektet visar på att vi växer starkt i de städer där efterfrågan på studentbostäder är hög. Vi genererar organisk tillväxt genom vår egen projekt-utveckling, och genom att vi adderar nya projekt som vi sätter en SBS-prägel på kan detta i sin tur ge avkastning till våra aktieägare.

Rebecka Eidenert
VD Studentbostäder i Norden



Styrelse



Björn Rosengren

Styrelseordförande sedan 2018

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Styrelseordförande i Fastator, Priority Group och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB. Tidigare näringsminister, rådgivare Kinneviksgruppen, landshövding och ordförande TCO.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 1 213 854 aktier via bolag och 600 000 teckningsoptioner.



Karin Krook

Styrelseledamot sedan 2020

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): Vice VD, Chief Commercial Officer och Styrelseledamot i VaccinDirekt, Styrelseledamot i Road Marking Equipment, Chief Commercial Officer Elite Hotels of Sweden, Country Manager The Coca-Cola Company.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 3 084 aktier och 300 000 teckningsoptioner.



Christoffer Strömbäck

Styrelseledamot sedan 2021

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): CFO på Aktiebolaget Fastator (publ), tidigare Director på JLL Capital Markets och Director på Swedbank Corporate Finance.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 155 000 aktier och 300 000 teckningsoptioner.

Ledning



Rebecka Eidenert

VD sedan 2018

UTBILDNING: Högskolan i Gävle, SLU och Malmö universitet inom juridik, byggnadsteknik, fastighetsvetenskap och ekonomi.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 300 111 aktier via bolag och 1 750 000 teckningsoptioner.



David Svensson

CFO sedan 2022

UTBILDNING: Kandidatexamen i nationalekonomi och företagsekonomi, samt en magisterexamen i finans på Linköpings universitet.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Sofia Folstad

Finans- och transaktionschef sedan 2021

UTBILDNING: Malmö universitet och Lunds universitet inom juridik, fastighetsvetenskap och ekonomi.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 40 842 aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Viktor Jarnheimer

Styrelseledamot sedan 2021

ÖVRIGA NUVARANDE BEFATTNINGAR: Grundare och VD för Proxify AB.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 1 224 aktier och 300 000 teckningsoptioner.



Sven-Göran Svensson

Styrelseledamot sedan 2018

ÖVRIGA NUVARANDE OCH TIDIGARE BEFATTNINGAR (I URVAL): tf VD Rikshem, förvaltningschef Rikshem, regionchef Vasakronan, vice vd och förvaltningschef AP Fastigheter.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 600 222 aktier via bolag och 300 000 teckningsoptioner.



Magnus Jägre

Hållbarhets- och innovationschef sedan 2021

UTBILDNING: Computer Science på Stockholms Universitet.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: 100 000 aktier och 875 000 teckningsoptioner.



Camilla Thunmarker

Projektchef sedan 2019

UTBILDNING: Högskoleingenjörsexamen inom byggteknik och design, KTH.
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier eller teckningsoptioner i bolaget.



Samira Mchaiter

Förvaltningschef sedan 2020

UTBILDNING: Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).
AKTIEÄGANDE OCH TECKNINGSOPTIONER I BOLAGET: Innehar inga aktier och 875 000 teckningsoptioner.

Ägare

AKTIEÄGARE PER 2021-12-31

DE TIO STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Bolaget har ett aktieslag med en röst och lika rätt till utdelning. Aktien är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Aktie	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Aktiebolaget Fastator (publ)	39 042 537	20,5%
Otre Fund LP	35 391 302	18,5%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB ¹	30 286 113	15,9%
Träbyn Invest AB	7 000 000	3,7%
Amasten Fastighets AB	6 311 867	3,3%
Estea	4 497 409	2,4%
Avanza Pension	3 966 292	2,1%
Lars Runby	3 712 276	1,9%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 804 107	0,9%
GADD & Cie S.A.	1 735 400	0,9%
Övriga	57 058 440	29,9%
Totalt	190 805 743	100,0%

1: varav 30 000 000 aktier kontrolleras genom ett total return swap-avtal.

Källa: Holdings, Modular Finance AB och aktieägarna

Aktien

Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market med kortnamnet STUDBO och ISIN-nummer SE0015657697.

AKTIEKURS

AKTIENS KURSUTVECKLING



Finansiell översikt

BOLAGETS RESULTAT OCH STÄLLNING

Studentbostäder i Norden AB (publ) (fd Prime Living AB (publ)) förvärvade den 1 december 2020 samtliga aktier i STUSAB AB (fd Studentbostäder i Sverige AB), moderbolag i en fastighetsägande koncern. Förvärvet klassificeras som ett omvänt förvärv och STUSAB AB ansågs vara redovisningsmässig förvärvare. Jämförelseuppgifter i koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för tidigare kvartal avser därför STUSAB AB.

Koncernens intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter som för perioden januari till december uppgick till 208,9 MSEK (150,5), en ökning med 39 procent jämfört med föregående år. För perioden oktober till december ökade intäkterna till 68,7 MSEK (46,6), vilket motsvarar en ökning med 47 procent. Ökningen är främst hänförlig till samgåendet med Prime Living AB samt fastighetsförvärven i Stockholm, Köpenhamn och Jönköping.

Under året har bolaget erhållit försäkring ersättning avseende en byggnad i Ronneby som totalförstördes vid en brand sommaren år 2020. Ersättningen uppgick till 18,5 MSEK och ingår i övriga rörelseintäkter.

Fastighetskostnaderna avser främst driftkostnader, så som värme, vatten, el, fastighetsskötsel och fastighetsadministration och har under året uppgått till 102,9 MSEK (75,0). Under perioden oktober till december uppgick fastighetskostnaderna till 30,3 MSEK (24,7). Även ökningen avseende fastighetskostnaderna är främst hänförliga till samgåendet med Prime Living AB samt nyförvärven. Driftöverskottet för perioden januari till december uppgick till 131,4 MSEK (75,5), en ökning med 74 procent. För perioden oktober till december uppgick driftöverskottet till 40,3 MSEK (21,9).

Kostnaden för central administration uppgår under perioden januari till december till 36,6 MSEK (11,8). Av dessa kostnader utgör 8,3 MSEK jämförelsestörande kostnader som är hänförliga till förvärvet av Prime Living AB. Centrala administrationskostnader för perioden oktober till december uppgick till 9,9 MSEK (1,6).

För perioden januari till december uppgick förvaltningsresultat till 24,6 MSEK (33,4). Minskningen jämfört med föregående år beror på kostnader hänförligt till det omvända förvärvet av Prime Living AB och högre räntekostnader. För perioden oktober till december uppgick förvaltningsresultatet till 9,1 MSEK (12,5). Minskningen beror på ökade finansieringskostnader.

Studentbostäder i Nordens finansiering består av banklån, obligationslån, byggnadskreditiv, ägarlån, samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick per den 31 december till 63 procent (59). Räntenettet för perioden januari till december uppgick till -68,7 MSEK (-29,4) och för perioden oktober till december till -20,9 MSEK (-8,2). Ökningen av räntenettet beror på en högre lånevolym. Snitträntan uppgår till 2,24 procent (2,31). Den genomsnittliga räntan på lån hos kreditinstitut, exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 1,49 procent (2,05). Genomsnittliga räntebindningstiden på totala lånestocken, exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 2,1 år. Av räntebärande skulder på 3 746,4 MSEK (2 115,7) löper 1 772,2 MSEK (1 054,2) med rörlig ränta.

Marknadsvärdet per den 31 december uppgick till 5 635,5 MSEK (3 563,2). Alla förvaltningsfastigheter har värdets av externa värderare. Värdeförändringarna av fastighetsbeståndet uppgår under perioden januari till december till 210,3 MSEK (87,7), vilket motsvarar en värde-tillväxt om 5,9 procent. Den 1 november 2021 tillträdde fastigheten Campus Torp i Sandefjord med ett fastighetsvärde om 64 MNOK. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick för perioden januari till december till 218,8 MSEK (79,6) och för perioden oktober till december uppgick investeringarna till 81,7 MSEK. Marknadsvärdet på fastigheterna varierar bland annat beroende på konjunktur och ränteläge. Per den 2021-12-31 uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet på förvaltningsfastigheterna, exklusive projektfastigheterna, till 4,06 procent. En halv procentenhets sänkning av direktavkastningskravet i relation till förvaltningsfastigheternas värderingars driftnetto innebär att marknadsvärdet stiger med cirka 673 MSEK för de färdigställda fastigheterna. En halv procentenhets höjning innebär att marknadsvärdet sjunker med cirka 525 MSEK vilket ska ställas i relation till marknadsvärdet på bolagets förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter som uppgår till 4 785,9 MSEK.

Verkligt värde 2021-01-01	3 563 185
Förvärv	1 640 803
Försäljning	0
Investering	218 817
Värdeförändring	210 261
Valutaförändring	2 472
Verkligt värde 2021-12-31	5 635 536
Värdetillväxt	5,90%

Den aktuella skatten uppgår under januari till december till 0,1 MSEK (6,6). Uppskjutna skatt uppgår till 102,4 (24,4), största delen

hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och dess marknadsvärden. Både den aktuella skatten och den uppskjutna skatten är beräknad med skattesatsen 20,6 procent. Periodens uppskjutna skatt är hög till följd av omvärderingar av tidigare nedlagda projektkostnader vilka ej påverkat skattemässiga temporära skillnader.

Årets totalresultat uppgick till 132,0 MSEK (90,7). För perioden oktober till december uppgick resultatet till 58,4 MSEK (7,4).

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2021 till 1 832,9 MSEK (1 535,2). Soliditeten uppgick till 31 procent (39). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 204,9 MSEK (296,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet för perioden januari till december uppgick till 6,9 MSEK (26,9).

UTDELNINGSFÖRSLAG

Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas till aktieägarna för räkenskapsåret 2021.

PERSONAL

Studentbostäder i Norden AB (publ) hade per den 31 december 28 anställda (28).

NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER OCH ÖVRIGA MELLANHAVANDEN

Bolag inom Studentbostäder i Norden-koncernen har i egenskap av låntagare ingått tre säljarverser, som per den 31 december uppgick till 159,6 MSEK. Långivare är Samhäll 43 AB och Amasten Bostäder AB, vilka är dotterbolag till Studentbostäder i Nordens indirekta ägare Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Säljarverserna är efterställda och löper med 3,00 till 3,25 procents ränta som betalas kvartalsvis. Studentbostäder i Norden hyrde även kontorsplatser från aktieägaren Aktiebolaget Fastator och köper tjänster från Priority Group AB, där styrelseordföranden Björn Rosengren är huvudägare. Hyran för kontorsplatserna uppgick till 0,5 MSEK under året, exklusive mervärdesskatt, och arvoden till Priority Group AB uppgick till cirka 3,5 MSEK under året, exklusive mervärdesskatt.

Utöver löneutbetalningar har bolaget under året ställt ut teckningsoptioner till styrelse, ledning och anställda omfattande totalt 8,8 miljoner optioner och som berättigar till teckning av motsvarande antal aktier i bolaget. Optionsprogrammet är upprättat på marknads-mässiga villkor och löper fram till juni 2024. Teckningsoptionerna

ställdes ut under juni 2021. Teckningskursen motsvarade 130 procent av den volymviktade genomsnittskursen som noterades för bolagets aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market under perioden från den 20 maj 2021 fram till och med den 3 juni 2021 vilket blev 10,09 SEK per aktie.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den 26 november 2021 erhöles beslut från Skatteverket avseende omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenad-arbeten genomförda under perioden 2016-2020, under den tid då bolagets verksamhet bedrevs under företagsnamnet Prime Living. Enligt omprövningsbeslutet uppgår kravet på bolaget om ytterligare skatt och skattetillägg till sammanlagt cirka 50 miljoner kronor. Under februari 2022 har en överklagan lämnats in till Skatteverket och enligt Studentbostäder i Norden och dess juridiska rådgivare är bedömningen att det är troligt att det överklagade beslutet kommer att undanröjas och att kravet på betalning av mervärdesskatten och skattetillägget således kommer att bortfalla. Med bakgrund av ovan har inga reservationer eller förpliktelser redovisats.

I och med att Studentbostäder i Norden AB förvärvat fastigheter i Danmark och Norge så är bolaget utsatt för valutarisk. Genom att finansiera delar av köpet i danska respektive norska kronor så har valutarisken minskat till att enbart gälla det egna kapitalet. För närvarande har bolaget ingen valutaskring för detta. Övriga risker och osäkerhetsfaktorer är oförändrade. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2020.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

KSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Hysesintäkter	208 877	150 483	68 660	46 558
Övriga rörelseintäkter	25 454		1 970	
Summa intäkter	234 331	150 483	70 630	46 558
Fastighetskostnader	-102 920	-75 023	-30 302	-24 673
Driftsöverskott	131 411	75 460	40 328	21 886
Central administration (varav jämförelsestörande)	-36 646 (-8 252)	-11 802	-9 932	-1 563
Resultat före finansiella poster	94 765	63 658	30 397	20 323
Kostnader avseende nyttjanderätt	-1 408	-806	-373	418
Räntenetto	-68 748	-29 425	-20 880	-8 192
Förvaltningsresultat	24 609	33 427	9 144	12 549
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	210 261	87 660	45 765	6 235
Värdeförändring derivat	-574	480	-133	-158
Resultat före skatt	234 296	121 567	54 776	18 627
Aktuell skatt	-130	-6 646	2 208	-3 621
Uppskjuten skatt	-102 401	-24 405	-2 452	-7 625
PERIODENS RESULTAT	131 765	90 698	54 532	7 381
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	131 765	90 698	54 532	7 381
Minoritetsintresse				
PERIODENS RESULTAT	131 765	90 698	54 532	7 381
Resultat per aktie innan utspädning	0,73	0,96	0,30	0,08
Resultat per aktie efter utspädning	0,69	0,96	0,28	0,08
Omräkningsdifferenser	279		3 857	
PERIODENS TOTALRESULTAT	132 044	90 698	58 389	7 381
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	132 044	90 698	58 389	7 381
Minoritetsintresse				
SUMMA TOTALRESULTAT	132 044	90 698	58 389	7 381

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

KSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	5 635 536	3 563 185
Inventarier	6 106	5 265
Derivat		574
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	13 484	10 086
Summa anläggningstillgångar	5 655 126	3 579 110
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2 599	1 212
Skattefordran	12 565	543
Övriga fordringar	26 485	37 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 193	5 975
Likvida medel	204 877	296 298
Summa omsättningstillgångar	279 720	341 894
SUMMA TILLGÅNGAR	5 934 846	3 921 005
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	954 034	860 986
Övrigt tillskjutet kapital	582 957	510 539
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat	295 886	163 842
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 832 877	1 535 367
Minoritetsintresse exkl. periodens resultat		-157
Summa eget kapital	1 832 877	1 535 210
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	143 605	41 204
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 474 238	1 713 683
Obligationslån	600 000	200 000
Övriga långfristiga skulder	159 643	160 280
Långfristiga leasingsskulder	12 257	11 284
Summa långfristiga skulder	3 389 743	2 126 452
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	512 491	41 724
Kortfristig leasingsskuld	1 227	3 564
Leverantörsskulder	25 043	16 985
Skatteskulder	5 254	13 809
Övriga kortfristiga skulder	59 438	93 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 773	89 609
Summa kortfristiga skulder	712 226	259 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 934 846	3 921 005

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

KSEK	Övrigt tillskjutet kapital		Reserver	Innehav utan bestämmande inflytande		Summa
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital		Balanserad vinst inkl årets resultat	Reserver	
Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 082	495 823		73 149		571 049
Årets resultat				90 698		90 698
Övrigt totalresultat						
Årets totalresultat				90 698		90 698
Konvertering lån mot aktier	211	51 500				51 711
Apportemission inkl. emissionskostnader	719 803	-147 894			-157	571 752
Nyemission inkl. emissionskostnader	138 890	111 110				250 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	860 986	510 539		163 842	-157	1 535 210
Ingående eget kapital 2021-01-01	860 986	510 539		163 842	-157	1 535 210
Årets resultat				131 765		131 765
Övrigt totalresultat			279			279
Årets totalresultat			279	131 765		132 044
Förändring minoritetsandelar					157	157
Utgivande av teckningsoptioner		8 184				8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	93 048	64 234				157 282
Utgående balans per 2021-12-31	954 034	582 957	279	295 607	0	1 832 877

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	94 765	63 658	30 397	20 323
Avskrivningar	132	0	33	0
Kostnader avseende nyttjanderätt	-1 408	-806	-373	-388
Erhållen ränta	403		-17	-53
Betald ränta	-66 301	-31 734	-19 719	-10 059
Betalda inkomstskatter	-20 707	-4 210	-7 428	-2 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 884	26 908	2 894	7 520
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-20 048	9 356	-4 553	3 110
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-11 181	-15 701	-18 456	-21 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 345	20 563	-20 115	-10 711
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 704 467	-79 580	-192 538	-701
Investeringar i inventarier	-840		433	0
Avyttring materiella anläggningstillgångar	0	-500	0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 705 307	-80 080	-192 105	-1 201
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-637	12 502	-637	11 825
Upptagna lån	1 895 654	67 325	198 655	16 771
Amortering av lån	-264 969	-15 669	-7 338	-3 732
Nyemission	8 184	245 974	0	245 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 638 232	310 132	190 680	270 838
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-91 420	250 615	-21 540	258 926
Likvida medel vid periodens början	296 298	45 683	226 417	37 372
Likvida medel vid periodens slut	204 877	296 298	204 877	296 298

Segmentrapportering

Januari - december 2021

KSEK	Syd	Mitt	Norr	Övriga	Centralt	Koncernen
Hysesintäkter	103 497	32 580	72 800			208 877
Övriga rörelseintäkter	23 041	2 056	357			25 454
Fastighetskostnader	-56 545	-15 042	-31 333			-102 920
Driftsöverskott	69 993	19 594	41 824			131 411
Central administration					-36 646	-36 646
Resultat före finansiella poster	69 993	19 594	41 824		-36 646	94 764
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 815 910	1 497 626	1 322 000			5 635 536

Januari - december 2020

KSEK	Syd	Mitt	Norr	Övriga	Centralt	Koncernen
Hysesintäkter	68 895	13 795	67 793			150 483
Övriga rörelseintäkter						
Fastighetskostnader	-40 910	-8 310	-25 803			-75 023
Driftsöverskott	27 985	5 485	41 990			75 460
Central administration					-11 802	-11 802
Resultat före finansiella poster	27 985	5 485	41 990		-11 802	63 658
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 305 100	1 039 400	1 211 585	7 100		3 563 185

Koncernens nyckeltal

Fastighets- och projektrelaterade ¹	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Intäkter, MSEK	234,3	150,5	70,6	46,6
Driftsöverskott, MSEK	131,4	75,5	40,3	21,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, MSEK	210,3	87,7	45,8	6,2
Periodens resultat efter skatt, MSEK	132,0	90,7	58,4	7,4
Överskottsgrad	56%	50 %	57%	47%
Marknadsvärde, MSEK	5 636	3 563	5 636	3 563
Uthyringsbar area, kvm	131 107	120 959	131 107	120 959
Antal lägenheter i förvaltning	4 605	4 251	4 605	4 251
Antal lägenheter i projektportfölj (netto)	2 963	2 216	2 963	2 216
Uthyringsgrad	96%	89 %	96%	89%

Finansiella ¹	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Balansomslutning, MSEK	5 935	3 921	5 935	3 921
Eget kapital, MSEK	1 833	1 535	1 833	1 535
Soliditet, %	31%	39 %	31%	39%
Räntetäckningsgrad ²	1,5	2,1	1,5	2,5
Belåningsgrad	63%	59 %	63%	59%
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta	2,24%	2,31 %	2,23%	2,31 %
Finansieringskostnad räntebärande skulder, kreditinstitut, snittränta	1,50%	2,05 %	1,50%	2,05 %
Kapitalbindning lån, år	3,5	1,9	3,5	1,9
Räntebindning lån, år	2,1	1,7	2,1	1,7

Aktierelaterade	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Eget kapital per aktie, SEK	9,61	8,92 ¹	9,61	8,92 ¹
Långsiktigt Substansvärde NAV per aktie, SEK	10,36	9,15 ¹	10,36	9,15 ¹
Periodens resultat per aktie innan utspädning	0,73	0,96 ¹	0,30	0,08 ¹
Periodens resultat per aktie efter utspädning	0,69	0,96 ¹	0,28	0,08 ¹
Totalt antal utestående stamaktier	190 805 743	46 817 515	190 805 743	46 817 515
Totalt antal utestående preferensaktier serie B	0	5 408 592	0	5 408 592
Totalt antal utestående preferensaktier serie C	0	17 167 391 493	0	17 167 391 493
Totalt antal utestående aktier	190 805 743	17 219 617 600	190 805 743	17 219 617 600
Genomsnittligt antal aktier under perioden	180 881 171	94 655 820	183 642 951	94 655 820
Antal aktier efter utspädning vid dagens aktiekurs	199 605 743	17 219 617 600	199 605 743	17 219 617 600

Personalrelaterade	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Antal anställda vid periodens utgång	28	28	28	28
Antal heltidstjänster vid periodens utgång	27,6	27,8	27,6	27,8

1: I jämförelsesiffrorna för 2020 ingår utfallet för koncernen fd. Studentbostäder i Sverige AB och fr.o.m. förvärvstillfället, dvs fr om december 2020, ingår även koncernen fd. Prime Living AB. Nyckeltalet för perioden jan-dec är omräknat med hänsyn till sammanläggningen av aktier som beslutades på bolagstämma i februari 2021.

2: Obligationscovenant beräknas rullande 12 månader.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Rörelsens intäkter				
Övriga rörelseintäkter	3 255	8 928	1 015	3
Summa intäkter	3 255	8 928	1 015	3
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-14 334	-11 749	-5 063	-3 673
Personalkostnader	-8 888	-12 626	-1 034	-3 695
Avskrivningar	-340	-179	-210	-41
Rörelseresultat	-20 308	-15 627	-5 293	-7 405
Resultat från aktier i koncernbolag	-153 856		-130 360	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26 695	21 631	8 833	5 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 911	-20 624	-4 692	-3 523
Resultat efter finansiella poster	-170 378	-14 620	-131 510	-5 426
Bokslutsdispositioner	-3 853	2 423	-	12 208
Resultat före skatt	-174 231	-12 197	-131 510	6 782
Skatt	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-174 231	-12 197	-131 510	6 782
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	0	0	0	0
Periodens totalresultat efter skatt	-174 231	-12 197	-131 510	6 782

Moderbolagets balansräkningar i sammandrag

KSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	149	496
Andelar i koncernföretag	782 390	648 528
Andelar i intresseföretag		11
Långfristiga fordringar koncernföretag	687 155	303 825
Summa anläggningstillgångar	1 469 694	952 860
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	341 810	471 738
Skattefordran	321	
Övriga fordringar	12 955	10 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 490	1 037
Kassa och bank	114 337	252 495
Summa omsättningstillgångar	506 913	735 744
SUMMA TILLGÅNGAR	1 976 607	1 688 604
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	954 034	860 986
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 139 020	1 066 442
Balanserat resultat	-596 396	-584 201
Årets Resultat	-174 231	-12 197
Summa eget kapital	1 322 427	1 331 030
Långfristiga skulder		
Obligationslån	600 000	200 000
Summa långfristiga skulder	600 000	200 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	5 589	6 207
Kortfristiga skulder koncernföretag	0	55 903
Övriga kortfristiga skulder	32 448	59 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 143	36 059
Summa kortfristiga skulder	54 180	157 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 976 607	1 688 604

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

KSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl periodens resultat	Summa
Ingående eget kapital 2020-01-01	12 476	619 740	-584 201	48 017
Årets totalresultat	-	-	-12 197	-12 197
Nyemission genom kvittning	118	-118	-	0
Minskning aktiekapital genom indragning aktier pref B	-7	7	-	0
Nyemission konvertering lån mot aktier	227 822	227 819	-	455 641
Nyemission inkl. emissionskostnader	138 890	111 110	-	250 000
Apportemission inkl. emissionskostnader	481 687	107 883	-	589 570
Utgående eget kapital 2020-12-31	860 986	1 066 441	-596 396	1 331 031
Ingående eget kapital 2021-01-01	860 986	1 066 441	-596 396	1 331 031
Årets resultat			-174 231	-174 231
Summa totalresultat	0	0	-174 231	-174 231
Utgivande av teckningsoptioner		8184		8 184
Apportemission inkl. emissionskostnader	93 048	64 395		157 443
Utgående balans per 2021-12-31	954 034	1 139 020	-770 627	1 322 427

Moderbolagets rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	-20 308	-13 475	-5 343	-7 360
Avskrivningar	340	179	211	138
Erhållen ränta	26 695	21 631	8 833	21 631
Betald ränta	-22 911	-20 624	-8 269	-20 624
Betald inkomstskatt	-321		-142	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-16 505	-12 289	-4 711	-6 215
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Förändring kortfristiga fordringar	-205 282	-57 693	145 433	-56 080
Förändring av kortfristiga skulder	-256 649	-20 032	-176 853	-28 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-478 437	-90 014	-36 131	-90 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i dotterbolag	-67 948	-29	-66 295	-29
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		42 647		42 647
Avyttring materiella anläggningstillgångar	43		43	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 905	42 618	-66 252	42 618
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	600 000		100 000	
Amortering av lån	-200 000	53 271		53 271
Nyemission	8 114	245 974		245 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	408 184	299 245	-25 180	299 245
Periodens kassaflöde	-138 158	251 849	-2 383	251 372
Likvida medel vid periodens början	252 495	646	116 720	1 123
Likvida medel vid periodens slut	114 337	252 495	114 337	252 495

Tilläggsuppgifter

ALLMÄN INFORMATION

Studentbostäder i Norden AB (publ), organisationsnummer 556715-7929, med dotterbolag bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Uppsala.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

REVISORGRANSKNING OCH REGELVERK

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Studentbostäder i Norden AB:s (publ) revisorer. Studentbostäder i Norden AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 17 februari 2022 klockan 07:00.

Finansiell rapportering

KALENDARIUM

Årsredovisning 2021	7 april 2022
Delårsrapport Q1	12 maj 2022
Delårsrapport Q2	25 augusti 2022
Delårsrapport Q3	10 november 2022

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 17 februari 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

BELÄNINGSGRAD	Räntebärande skulder vid periodens utgång, i förhållande till balansomslutningen vid periodens utgång. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder.
DRIFTSÖVERSKOTT	Intäkter reducerat med fastighetskostnader.
EGET KAPITAL PER AKTIE	Eget kapital vid periodens slut i relation till totala antalet utestående aktier, samtliga aktieslag.
FINANSIERINGSKOSTNAD TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, SNITTRÄNTA	Genomsnittlig ränta i relation till totala räntebärande skulder för koncernen.
FINANSIERINGSKOSTNAD RÄNTEBÄRANDE SKULDER, KREDITINSTITUT, SNITTRÄNTA	Genomsnittlig ränta i relation till räntebärande skulder från kreditinstitut.
RÄNTEBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder.
KAPITALBINDNING	Viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE NAV PER AKTIE	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt i förhållande till totala antalet aktier vid periodens utgång.
MARKNADSVÄRDE	Verkligt värde förvaltningsfastigheter.
RÄNTETÄCKNINGSGRAD	Driftöverskott minus kostnader för central administration som är hänförliga till operativa verksamheten i relation till räntenetto.
SOLIDITET	Eget kapital i relation till balansomslutningen vid periodens utgång.
UTHYRINGSBAR AREA	Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet.
UTHYRINGSGRAD	Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.
ÖVERSKOTTSGRAD	Driftöverskott i procent av redovisade intäkter.



Kontaktuppgifter

Rebecka Eidenert, VD

Rebecka.eidenert@sbsstudent.se

+46 707 86 54 54

David Svensson, CFO

David.svensson@sbsstudent.se

+46 725 41 74 20