

Delårsrapport Q2

Delårsrapport
Januari – juni 2024

Innehållsförteckning

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser	4
VD har ordet.....	5
Intjäningsförmåga	7
Om Studentbostäder i Norden.....	8
Koncernens rapport över totalresultat	9
Kommentarer till rapport över totalresultat	10
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	12
Förvaltningsfastigheter	13
På gång: Gemenskapen växer fram	17
Finansiering.....	18
Aktien.....	19
Koncernens rapport över förändring av eget kapital	20
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag	21
Segmentsrapportering	22
Hållbarhet.....	23
Nyckeltal per kvartal.....	25
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	26
Totalresultat för moderbolaget	26
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	26
Händelser och övriga upplysningar	27
Kalendarium och undertecknande	28
Definitioner	29
Beräkning av alternativa nyckeltal.....	30
Kontakt.....	33

Perioden i korthet

JANUARI–JUNI 2024

INTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGSRESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE	LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE /AKTIE
221	139	9	-48	7 852	3,66
MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	MSEK	SEK

PERIODEN JAN–JUN

- Intäkter ökade med 16 procent till 221 MSEK (191)
- Driftsöverskott ökade med 9 procent till 139 MSEK (128)
- Överskottsgraden uppgick till 63 procent (67)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 MSEK (39)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -32 MSEK (-326)
- Resultat per aktie uppgick till -0,08 SEK (-0,69)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 3,66 SEK (3,70)

PERIODEN APR–JUN

- Intäkter ökade med 16 procent till 108 MSEK (93)
- Driftsöverskott ökade med 19 procent till 75 MSEK (63)
- Överskottsgraden ökade till 69 procent (67)
- Förvaltningsresultatet minskade till 14 MSEK (24)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 53 MSEK (-157)
- Resultat per aktie uppgick till 0,07 SEK (0,02)

	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Intäkter, MSEK	221	191	108	93	390
Driftsöverskott, MSEK	139	128	75	63	250
Förvaltningsresultat, MSEK	9	39	14	24	44
Periodens resultat, MSEK	-48	-152	39	5	-351
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 852	7 761	7 852	7 761	7 806
Verkligt värde exklusive pågående nyproduktion, MSEK	5 993	6 355	5 993	6 355	6 089
Antal studentbostäder under förvaltning	6 645	5 563	6 645	5 563	6 292
Area, kvm	183 718	161 977	183 718	161 977	176 186
Uthyrningsgrad, %	83,7	91,4	83,7	91,4	94,8
Överskottsgrad, %	62,9	66,7	69,3	67,4	64,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,19	1,30	1,26	1,22	1,21
Belåningsgrad, %	71,2	71,6	71,2	71,6	70,8
Avkastning på eget kapital, %	-4,7	-14,9	7,7	1,0	-16,7
Periodens förvaltningsresultat, SEK per aktie	0,02	0,18	0,02	0,11	0,16
Periodens resultat, SEK per aktie	-0,08	-0,69	0,07	0,02	-1,27
Långsiktigt substansvärde, SEK per aktie	3,66	9,29	3,66	9,29	3,70
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	-0,9	-17,0	2,4	-17,0	-64,6

Se definitioner på sid. 29

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI-JUNI

11 JANUARI

Aktieägare inkommer med förslag på ny styrelse i Studentbostäder i Norden AB (SBS).

18 JANUARI

SBS refinansierar krediter om 770 MSEK och förlänger räntebindningen.

26 JANUARI

Förvaltningsrätten beslutar att avslå bolagets överklagande i förhållande till redovisad mervärdesskatt.

6 FEBRUARI

SBS beslutar på extra bolagsstämma om att ersätta befintlig styrelse genom nyval av Tomas Lifvendahl, Leiv Synnes, Charlotte Axelsson och Amir Gal. Tomas Lifvendahl väljs till ny styrelseordförande.

22 FEBRUARI

SBS erhåller anstånd gällande betalning av redovisad mervärdesskatt om cirka 50 MSEK.

27 FEBRUARI

SBS och Boxyx inleder partnerskap som markerar ny era för mobil passage.

5 MARS

SBS tecknar hyresavtal med Handelshögskolan i Stockholm.

22 MARS

SBS avtalar om att ej tillträda tidigare kommunicerat förvärv av ett nyproduktionsprojekt med 173 studentbostäder i Köpenhamn.

24 APRIL

SBS avyttrar bostadsfastigheter i Karlstad med ett underliggande fastighetsvärde om 132,5 MKR.

VD har ordet

Efterfrågan på studentbostäder ökar

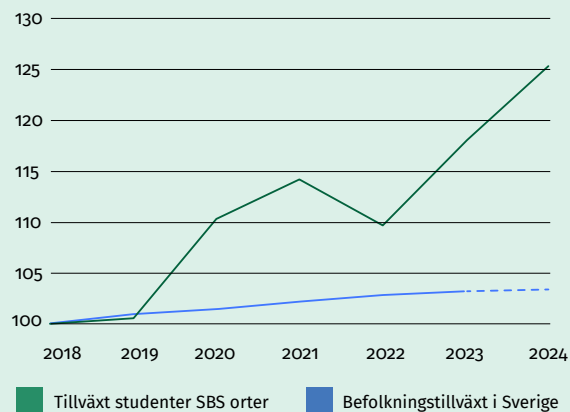
Det har varit en händelserik och positiv vår 2024, där det händer mycket som får stor påverkan på vår verksamhet.

REKORD I ANTAL ANTAGNA STUDENTER HÖSTTERMINEN 2024

Antalet sökande som vill börja studera till höstterminen har ökat med 8 procent till 402 000 personer.

Höstens antagningar till universitet och högskolor har överträffat det tidigare rekordet från hösten 2021. Totalt 324 139 sökande erbjuds utbildningsplats i första urvalet till höstens högskoleutbildningar, 19 063 fler jämfört med förra hösten, en ökning med 6,2 procent.

KRAFTIGT ÖKANDE ANTAL STUDERANDE



Källa: Universitets- och högskolerådet och SCB

I Stockholm, som är vår största ort efter att vi färdigställt 1 043 studentbostäder senaste året, är nio procent eller 5 141 fler antagna till höstterminens start jämfört med föregående år. I Luleå som är vår näst största ort, ökar återigen antalet antagna med sex procent efter att ha minskat två år i rad.

BRIST PÅ BOSTÄDER I 15 STUDENTSTÄDER

Boverket har nyligen presenterat en rapport som visar att det råder brist på studentbostäder i 15 kommuner inför höstterminen och Rasmus Lindstedt, ordförande Sveriges förenade studentkårer, oroas för ett möjligt katastrofläge om byggandet av studentbostäder inte kommer i gång inom de kommande åren. Från grundandet av SBS 2018 har antalet antagna studenter ökat med över 25 procent på höstterminen på de orter där vi har studentbostäder samtidigt som Sveriges befolkning ökat med 3 procent.

VÅRT ERBJUDANDE

För vår del innebär det att vi ser en markant ökning i efterfrågan på våra studentbostäder och för att möta det ökande behovet arbetar vi aktivt med att utöka vår kapacitet och förbättra våra bostäder.

Vi vill erbjuda våra studenter en trygg och trivsam boendemiljö. Sedan föregående års hösttermin har vi färdigställt drygt 1 200 nya studentbostäder. Det stora antalet nyproducerade lägenheter i kombination med att ungdomar bor längre hemma har medfört något högre vakanser under våren än önskvärt. Vi räknar med att samtliga av våra nyproducerade studentbostäder kommer att vara uthyrda inför årets hösttermin.

ÖVER 47 000 I VÅR EGENUTVECKLADE NATIONELLA BOSTADSKÖ

Våren 2023 startade vi vår egenutvecklade bostadskö, och vi har idag drygt 47 000 sökande. Att kön fortsätter att växa, bara den sista månaden med 10 000 personer, vittnar om att vi är på god väg att nå vår mission att skapa ett hem för studenter i Norden.

HYRESINTÄKTERNA UPP 24 PROCENT DET ANDRA KVARTALET

Under det andra kvartalet ökade våra hyresintäkter med hela 24 procent, och de totala intäkterna ökade under samma period med 16 procent på grund av mottaget elstöd föregående år. Hyresförhandlingarna är nu klara med en snittökning om 5,28 procent i Sverige vilka kommer att ge full effekt under det tredje kvartalet. Kostnaderna har ökat med 9 procent under det andra kvartalet, vilket leder till 19 procent högre driftsöverskott jämfört med föregående år. Rensar vi för den positiva engångseffekten för elstödet samt finansnettot föregående år, tack vare återköp av obligation, så växer förvaltningsresultatet med hela 127 procent till 14 MSEK under kvartalet.

FÖRSTA RÄNTESÄNKNINGEN FÅR EFFEKT DIREKT

Under våren kom den första och efterlängtade räntesänkningen, och jag tror likt många andra på ytterligare räntesänkningar under andra halvan av 2024, vilket kommer gynna oss omgående då 40 procent av våra lån har rörlig ränta. Fokus framgent är fortsatt att stärka balansräkningen och minska belåningsgraden. De två- och treårs hyresöverenskommelser som vi och kollegor i branschen slutfört under våren, kommer i kombination med lägre räntor att skapa möjligheter för positiva effekter på vårt resultat och kassaflöde framöver.

Sammantaget kan jag konstatera att vårens trender och insikter driver oss att fortsätta utveckla och förbättra våra studentbostäder. Vi vill vara med och bidra till en positiv och hållbar utveckling på studentbostadsmarknaden och vi ser med tillförsikt fram emot en spännande höst!

Glad sommar!



Rebecka Eidenert, VD

Intjäningsförmåga

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmågan avser årligt förvaltningsresultat för koncernen. Intjäningsförmågan baseras på hyresvärdet per den 30 juni 2024 justerat för faktisk vakans rullande 12 månader vilket innebär 9 procent reell vakans. Då vakansgraden varierar relativt mycket för studentbostäder under året justeras säsongeffekten genom användandet av historisk genomsnittlig vakans. Under senaste året har vakansen varit högre än normalt på grund av stort antal nyproducerade lägenheter som färdigställts. SBS bedömer att vakansen kommer minska kommande år.

Intjäningsförmågan innefattar hyreshöjningar för 100 procent av fastighetsbeståndet 2024, vilka uppgick till 4,87 procent i genomsnitt. Fastighetskostnader utgår från budgeterade kostnader under ett normalår samt kostnader för administration baserat på aktuell organisationsstruktur per 30 juni.

Räntekostnaderna har baserats på koncernens räntebärande skulder justerat för de likvida medel

koncernen hade vid periodens utgång. Projektfinansiering har omräknats till genomsnittlig ränta för förvaltningsportföljen. Räntan baseras på genomsnittlig räntenivå för förvaltningsportföljen per den 30 juni 2024 vilken var 4,2 procent.

OM INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

Intjäningsförmågan innefattar inte kommande nyproduktion som ej har påbörjats, se sida 16 för mer information om ej påbörjade projekts hyresvärde.

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	Intjäningsförmåga
Hyresintäkter brutto	499
Vakans, rullande 12	-44
Fastighetskostnader	-151
Driftsöverskott	303
Central administration	-30
Räntekostnader	-235
Förvaltningsresultat	38
Antal aktier	578 168 936
Förvaltningsresultat per aktie	0,07

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.



MÅL UNDER REVISION

Under året kommer styrelsen för Studentbostäder i Norden AB att presentera nya reviderade långsiktiga finansiella mål och riskbegränsningar vilka kommer att ersätta nuvarande mål.

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.

RISKBEGRENSNINGAR

- 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-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Hyresintäkter	217 257	179 710	105 903	85 110	373 329
Övriga intäkter	3 651	11 618	2 299	8 311	16 270
Summa intäkter	220 907	191 328	108 202	93 421	389 599
Fastighetskostnader	-82 049	-63 780	-33 179	-30 469	-139 203
Driftsöverskott	138 858	127 548	75 023	62 952	250 396
Central administration	-24 389	-15 560	-6 772	-7 828	-37 886
(varav jämförelsestörande)	-11 260	-781	-330	-	-9 085
Resultat före finansiella poster	114 469	111 988	68 251	55 124	212 510
Finansiella kostnader avseende nyttjanderätter	-1 752	-1 460	-879	-849	-2 631
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 479	15 007	740	14 944	17 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	-104 970	-86 326	-54 079	-45 075	-182 860
Realiserade valutakursvinster/valutakursförluster	-374	116	-274	118	32
Förvaltningsresultat	8 853	39 326	13 758	24 263	44 094
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-31 718	-326 056	52 863	-156 701	-539 146
Resultat före skatt	-22 865	-286 730	66 621	-132 438	-495 052
Aktuell skatt	67	-1 747	0	-471	5 509
Uppskjuten skatt	-25 647	136 062	-27 521	137 989	138 307
Periodens resultat	-48 444	-152 415	39 100	5 081	-351 236
Övrigt totalresultat					
Poster som senare kan komma att omföras till resultaträkningen;					
Omräkning av utländska dotterbolag	7 348	29 554	-12 456	24 424	-6 899
Periodens totalresultat	-41 096	-122 860	26 644	29 505	-358 135
Periodens resultat hänförligt till;					
Moderföretagets aktieägare	-48 444	-152 415	39 100	5 081	-351 236
Årets totalresultat hänförligt till;					
Moderföretagets ägare	-41 096	-122 860	26 644	29 505	-358 135
Resultat per aktie före utspädning	-0,08	-0,69	0,07	0,02	-1,27
Resultat per aktie efter utspädning ¹⁾	-0,08	-0,69	0,07	0,02	-1,27

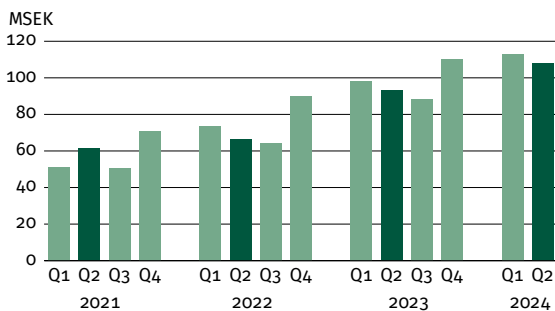
1: Avser incitamentsprogram. Eventuell utspädningseffekt beräknas endast om aktiekursen vid utgången av perioden är högre än aktuell teckningskurs.

Kommentarer till rapport över totalresultat

INTÄKTER

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 220 907 KSEK (191 328). Hyresintäkterna uppgick till 217 257 KSEK (179 710) vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Övriga intäkter minskade till 3 651 KSEK (11 618) och berodde huvudsakligen på att föregående period inkluderade elstöd om 3 565 KSEK samt ovanligt hög extrafakturerings vid slitage för ett blockhyresavtal. För jämförbart bestånd minskade intäkterna med 2 procent medan hyresintäkterna ökade med 2,1 procent.

INTÄKTER



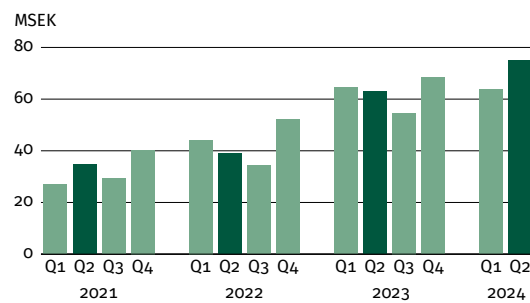
FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens fastighetskostnader för perioden uppgick till -82 049 KSEK (-63 780), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna bestod av taxebundna kostnader, drifts- och underhållskostnader, fastighetskatt och kostnader för fastighetsadministration. För jämförbart bestånd var kostnaderna 14,8 procent högre än motsvarande period föregående år.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 138 858 KSEK (127 548), vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 63 procent (67) vilket är i linje med föregående år. Uthyrningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 84 procent (91), vilken är lägre än motsvarande period föregående år. Försämringen förklaras till viss del av att större andel lägenheter har tolv månadershyror och då har högre vakans under sommarmånaderna än lägenheter med tiomånadershyror samt ett stort antal lägenheter har färdigställt under våren. För jämförbart bestånd har driftsöverskottet minskat med 11 procent.

DRIFTSÖVERSKOTT



CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaden för central administration uppgick till -24 389 KSEK (-15 560). Central administration avser främst kostnader för affärsutveckling, transaktion, finanshantering och kontor. Periodens kostnad inkluderar jämförelsestörande poster om -11 260 KSEK (781) vilka avser främst kostnader för ej genomförda transaktioner. Justerat för jämförelsestörande poster har kostnaden minskat med 11 procent.

FINANSNETTO

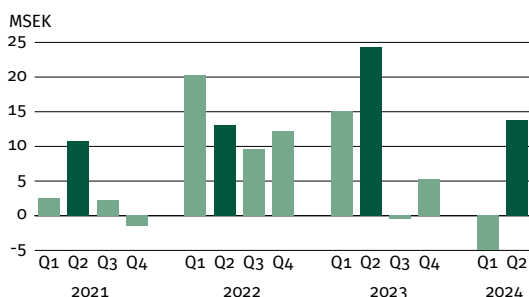
Periodens finansnetto uppgick till -105 616 KSEK (-72 663) och bestod främst av -104 057 KSEK (-83 957) i räntekostnader, -912 KSEK (-2 369) i övriga finansiella kostnader samt 0 KSEK (14 500) i övriga finansiella intäkter vilka föregående år avsåg en realiserad vinst vid återköp av obligation till 60 procent av nominellt värde. Ökningen av räntekostnaden beror på en större låneportfölj till följd av färdigställande av projekt samt en högre genomsnittlig ränta än motsvarande period föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 8 853 KSEK (39 326). Minskningen beror huvudsakligen på högre räntekostnader, jämförelsestörande poster om 11 260 KSEK och att jämförelsetalen inkluderar realisationsvinst vid återköp av del av obligationslån om 14 500 KSEK samt elstöd om 3 565 KSEK.

Justerat för engångseffekter så som elstöd, obligationsvinst och jämförelsestörande poster ökar förvaltningsresultatet för det andra kvartalet isolerat med 127 procent jämfört med det andra kvartalet föregående år.

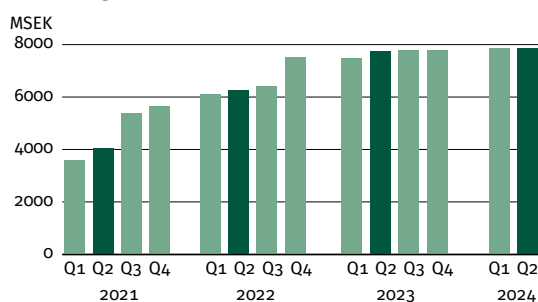
FÖRVALTNINGSRESULTAT



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Periodens värdeförändringar för fastigheter uppgick till -31 718 KSEK (-326 056). Orealiserade värdeförändringen för förvaltningsportföljen uppgick till -6 191 KSEK (-332 348) och orealiserade värdeförändringen för projektfastigheterna uppgick till -27 239 KSEK (6 293). För mer information om fastighetsbeståndet se sida 14.

VERKLIGT VÄRDE



SKATT

Periodens skatt uppgick till 25 580 KSEK (134 315), varav aktuell skatt uppgick till 67 KSEK (-1 747) och uppskjuten skatt till -25 647 KSEK (136 062). Vid beräkning av uppskjuten skatt tillämpas gällande skattesats i respektive land.

PERIODENS RESULTAT

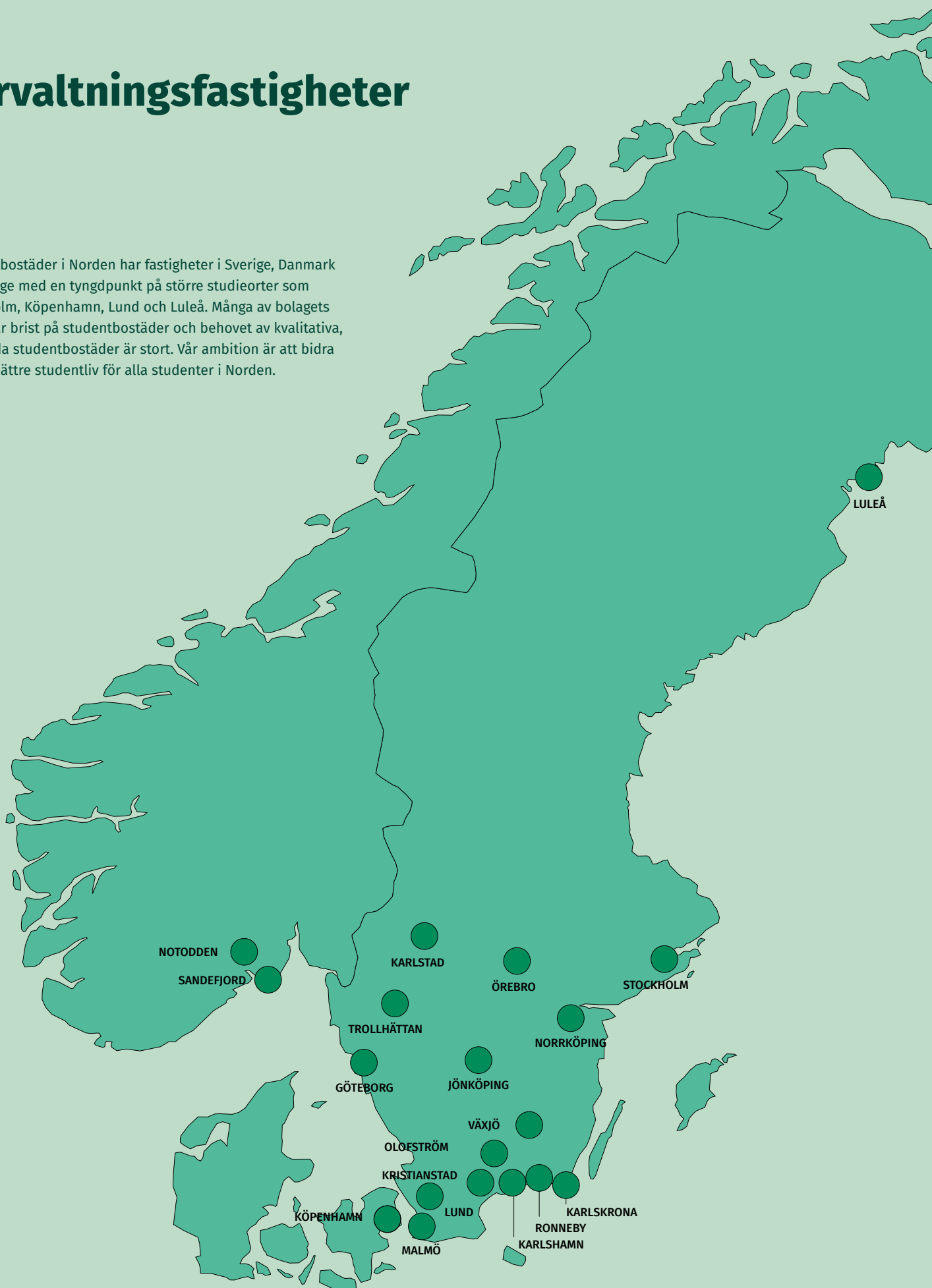
Periodens resultat uppgick till -48 444 KSEK (-152 415).
Periodens totalresultat uppgick till -41 096 KSEK (-122 860).

Koncernens rapport över finansiell ställning

KSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 851 578	7 761 345	7 805 658
Inventarier	3 569	5 240	4 448
Immateriella anläggningstillgångar	126	-	158
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	33 156	15 752	33 156
Uppskjuten skattefordran	-	-	409
Summa anläggningstillgångar	7 888 430	7 782 337	7 843 828
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	10 590	3 172	5 069
Skattefordringar	539	-	7 653
Övriga fordringar	8 579	35 590	18 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 697	6 842	20 965
Likvida medel	106 760	22 199	56 039
Summa omsättningstillgångar	134 164	67 803	107 786
SUMMA TILLGÅNGAR	8 022 594	7 850 140	7 951 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	289 084	1 103 886	289 084
Övrigt tillskjutet kapital	1 745 041	608 930	1 745 437
Reserver	45 096	74 200	37 747
Balanserat resultat, inklusive årets resultat	-37 902	203 839	10 542
Summa eget kapital	2 041 319	1 990 855	2 082 810
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	76 224	59 856	54 892
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 168 371	4 422 518	2 726 923
Obligationslån	422 813	-	422 813
Övriga räntebärande skulder	147 485	197 893	111 012
Långfristiga leasingkulder	30 019	14 525	30 019
Övriga långfristiga skulder	819	1 145	1 016
Summa långfristiga skulder	4 845 731	4 695 937	3 346 674
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	914 793	402 429	2 206 054
Obligationslån	28 188	559 749	28 188
Övriga räntebärande skulder	12 158	-	86 880
Kortfristiga leasingkulder	3 137	1 227	3 137
Leverantörsskulder	14 294	70 722	19 355
Skatteskuld	-	2 518	10 815
Övriga kortfristiga skulder	95 881	58 659	95 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 094	68 043	71 957
Summa kortfristiga skulder	1 135 544	1 163 348	2 522 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 022 594	7 850 140	7 951 614

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 183 718 kvadratmeter (176 186). Det sammanlagda värdet uppgick till 7 852 MSEK (7 806), varav 1 859 MSEK (1 717) avsåg pågående nyproduktion. Fastighetsvärdet exklusive pågående nyproduktion uppgick till 37 805 SEK per kvadratmeter (37 590). Värdet för förvaltningsportföljen uppgick till 5 993 MSEK (6 089), vilket motsvarar 76 procent av det totala fastighetsvärdet.

Värdeförändringen uppgick till -33 MSEK, vilket motsvarar en värdenedgång om -0,43 procent varav -27 MSEK avsåg de pågående nyproduktionsprojekten i Norrköping och Stockholm. Direktavkastningen uppgick till 3,68 procent (3,91) för förvaltningsportföljen.

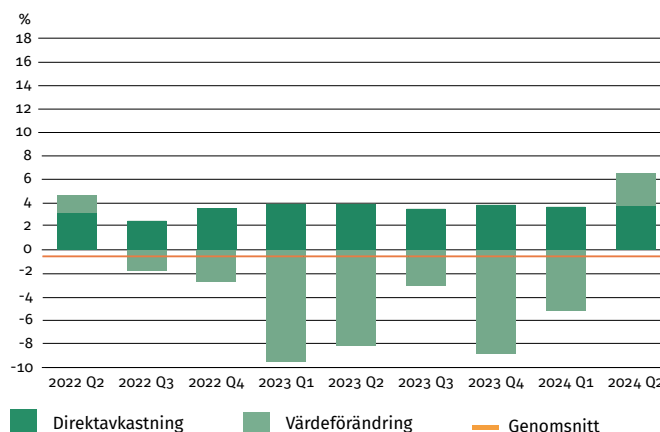
Det genomsnittliga direktavkastningskravet för förvaltningsportföljen uppgick till 4,98 procent (4,88). En förändring av direktavkastningskravet, allt annat lika, med 0,25 procentenheter motsvarar en förändring av fastighetsvärdet för förvaltningsportföljen om +329/-297 MSEK. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 juni 2024 har fastigheterna värderats av Newsec, Forum, Novier och CBRE.

Värdeförändringen exklusive pågående nyproduktion uppgick till -0,1 procent eller -6 MSEK. Antalet studentbostäder i förvaltning vid utgången av perioden uppgick till 6 645 studentbostäder varav 1 340 studentbostäder var vakanta. Justerat för 259 studentbostäder vilka tomställts inför förädling uppgick reell vakans till 16,27 procent. Inför kommande nybyggnation och renoveringar tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

FASTIGHETSBESTÅNDET

KSEK	Förvaltningsportföljen	Pågående nyproduktion	Totalt
Ingående värde 2024-01-01	6 088 658	1 717 000	7 805 658
Investering	3 316	169 239	172 555
Investeringsstöd	-	-	-
Förvärv	-	-	-
Avyttring	-116 150	-	-116 150
Värdeförändring	-6 191	-27 239	-33 430
Valutaförändring	22 945	-	22 945
Utgående värde 2024-06-30	5 992 578	1 859 000	7 851 578
<i>Värdeförändring</i>	<i>-0,10%</i>	<i>-1,59%</i>	<i>-0,43%</i>
Intäkter	183 665	36 620	220 285
Fastighetskostnader	-72 575	-9 474	-82 049
Driftsöverskott	111 090	27 146	138 236
Överskottsgrad	60,5%	74,1%	62,8%
Direktavkastning	3,68%	N/A	N/A
Totalavkastning	104 900	-93	104 807
Totalavkastning procent	3,47%	N/A	N/A
Uthyrningsbar area	158 514	25 204	183 718
Värde i kr/kvm	37 805	73 758	42 737
Antal studentbostäder i förvaltning	5 404	1 241	6 645

TOTALAVKASTNING



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

KSEK	Norr	Mitt	Syd	Förvaltningsportföljen
Ingående värde 2024-01-01	1 262 500	1 361 533	3 464 625	6 088 658
Investering	396	2 100	820	3 316
Investeringsstöd	-	-	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Avyttring	-	-116 150	-	-116 150
Värdeförändring	-22 897	-51 645	68 351	-6 191
Valutaförändring	-	425	22 520	22 945
Utgående värde 2024-06-30	1 239 999	1 196 263	3 556 316	5 992 578
<i>Värdeförändring</i>	<i>-1,81%</i>	<i>-3,79%</i>	<i>1,97%</i>	<i>-0,10%</i>
Intäkter	38 053	41 023	104 590	183 666
Fastighetskostnader	-18 789	-11 806	-41 981	-72 575
Driftsöverskott	19 264	29 217	62 609	111 090
Direktavkastning	3,08%	4,57%	3,57%	3,68%
Totalavkastning	-3 633	-22 428	130 960	104 900
Totalavkastning procent	-0,58%	-3,51%	7,46%	3,47%
Uthyrningsbar area	41 784	28 541	88 189	158 514
Värde i kr/kvm	29 676	41 914	40 326	37 805
Antal lägenheter	1 477	984	2 943	5 404

TRANSAKTIONER

Under perioden har två fastigheter i Karlstad avyttrats med 159 studentbostäder och en sammanlagd area om 3 456 kvadratmeter. Det tänkta tillträdet av 173 studentbostäder i Köpenhamn kommer inte att ske och SBS har fått ersättning för nerlagda transaktionskostnader.

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 169 MSEK investerats i nyproduktion. Pågående nyproduktion vid utgången av kvartalet är värderade till 1 859 MSEK och avser nyproduktionen i Stockholm och Norrköping. Beräknad kvarstående investering uppgår till ca 40 MSEK. Studentbostäderna är klara för inflytt, men då det återstår framförallt utemiljö samt solceller är inte entreprenaden fullt godkänd och är kvar i projektportföljen.

Samtliga projekt som ej påbörjats har idag byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Munspelet 1 i Karlstad som tomställts inför projektstart. Det är en trygghet att idag 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. SBS har beslutat att inte starta några nyproduktionsprojekt den närmsta tiden då osäkerheten är stor gällande politiska beslut som kan komma att påverka byggnationen av studentbostäder framgent. Bolaget fokuserar nu på att stärka balansräkningen och likviditetspositionen tills bättre möjligheter uppstår för god avkastning.

ANTAL STUDENTBOSTÄDER PER ORT

Land	Stad	Under förvaltning	Projektportfölj (netto)	Totalt	Procentuell andel
Sverige	Göteborg	365	-	365	5%
Sverige	Jönköping	419	-	419	5%
Sverige	Karlskrona	234	148	382	5%
Sverige	Karlstad	272	147	419	5%
Sverige	Kristianstad	186	318	504	6%
Sverige	Luleå	1 477	-	1 477	19%
Sverige	Lund	86	86	172	2%
Sverige	Malmö	548	-	548	7%
Sverige	Norrköping	198	-	198	3%
Sverige	Olofström	7	-	7	0%
Sverige	Ronneby	340	-	340	4%
Sverige	Stockholm	1 516	-	1 516	19%
Sverige	Trollhättan	108	333	441	6%
Sverige	Växjö	72	208	280	4%
Sverige	Örebro	92	-	92	1%
Norge	Notodden	48	-	48	1%
Norge	Sandefjord	99	-	99	1%
Danmark	Köpenhamn	578	-	578	7%
Totalt		6 645	1 240	7 885	100%

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	1 630	-	-	87	4 264	1 686	2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt	198	4 750	260	296	44	Beviljat	11	2 316	173	2024
Delsumma			1 241	25 169	1 705	1 925	44		98	3 894	1 859	

Ej påbörjade projekt

Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	5 688	268	-	58	Beviljat	12	2 162	-	-
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	11 236	522	-	-	-	31	2 759	-	-
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	7 514	377	-	-	-	21	2 843	-	-
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	3 222	205	-	-	-	11	3 476	-	-
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	5 966	307	-	-	-	18	3 051	-	-
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	14 264	646	-	-	-	38	2 657	-	-
Delsumma			1 873	47 890	2 325	-	58	-	132	2 755	-	-
Totalt projektportfölj			3 114	73 059	4 030	1 925	102	-	230	3 148	1 859	

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.

På gång

Gemenskapen växer fram

Under våren invigdes våra gemsamhetslokaler på Campus Star i Spånga. Där får våra hyresgäster tillgång till gym, biosalong, studierum och storkök där de kan arrangera matlagningskvällar och middagar med vänner och familj. Lokalerna, som utgör hjärtat av Campus Star, erbjuder en naturlig plats för hyresgästerna att samlas, träffa nya vänner och studera i större grupper.

Under sommaren färdigställer vi även utomhusmiljöerna på innergården. Här kommer parkliknande miljöer, planteringar och gångbanor binda samman fastighetens olika delar. Grillplats, boulebanor och en inbjudande pergola med uppskattat skuggläge under sommarens varmare dagar gör innergården till en härlig plats för våra boende att umgås på.

På SBS utvecklar vi boendeformer som syftar till att främja social samvaro och gemenskap. Gemensamhetsmiljöerna på Campus Star är exempel på hur vi jobbar för att addera mervärde utanför hyresgästernas bostäder.



Finansiering

Det egna kapitalet har under perioden minskat med 41 MSEK på grund av periodens totalresultat om -41 MSEK. Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 2 041 MSEK (2 083), vilket ger en soliditet om 25,4 procent (26,2).

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 5 694 MSEK (5 582), vilka har reducerats med förutbetalda låneomkostnader om 13 MSEK (14). Skuldernas nominella belopp uppgick till 5 707 MSEK (5 595), varav 5 096 MSEK (3 831) avsåg fastighetslån från banksektorn, 451 MSEK (451) avsåg hållbara obligationslån, reducerat med bolagets eget ägande, och 160 MSEK (198) avsåg säljarrevers. Belåningsgraden uppgick till 71,2 procent (70,8). Belåningsgraden ska enligt bolagets fastställda riskbegränsningar långsiktigt inte överstiga 70 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,19 (1,30) för perioden. Räntetäckningsgraden ska enligt bolagets finansiella riskbegränsningar långsiktigt överstiga 2,0. Räntetäckningsgraden beräknad enligt kovenanten i obligationslånet uppgick till 1,32 (1,52) rullande 12 månader. Då räntan för obligationen är upplupen sedan november 2023 och då inte inkluderas i beräkningen av räntetäckningsgrad kommer allt annat lika nyckeltalet förbättras gällande kovenanten. Skuldernas verkliga värde bedöms i stort överensstämma med redovisat värde för samtliga banklån och säljarrevers i SEK. För obligationslånet om 480 MSEK samt 1 145 MSEK lån genom real kreditsystemet i Danmark uppskattas verkligt värde till 85-95 procent av det nominella värdet.

Genomsnittlig ränta uppgick till 4,46 procent (4,77) vid utgången av perioden. Genomsnittlig ränta, exklusive finansiering av pågående nyproduktion, uppgick till 4,20 procent (4,02). Den genomsnittliga

räntan för lån hänförliga till förvaltningsfastigheter från banksektorn uppgick till 4,01 procent (3,72). Vid utgången av kvartalet hade 2 321 (4 212) MSEK av räntebärande skulder en kortare räntebindning än 12 månader, genomsnittlig räntebindning uppgick till 29 månader (10).

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 38 månader (16). Av totala lånestocken förfaller 956 MSEK (2 323) inom 12 månader. Av dessa avser 869 MSEK befintliga fastighetslån och 87 MSEK avser löpande amortering de kommande 12 månaderna. Samtliga byggnadskreditiv har under perioden refinansierats med vanliga fastighetslån i bank. Obligationslånet om 480 MSEK förfaller till betalning november 2026.

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 869 MSEK nuvarande fastighetslån. Bolaget arbetar med att 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 företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dessa 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 kovenanten gällande räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet hänförliga till fastighet, dotterbolag, holdingbolag eller koncernen beroende på låntagare och typ av lån. Inga kovenanten har brutits under perioden. Prövning av kovenanterna sker kvartals- eller halvårsvis.

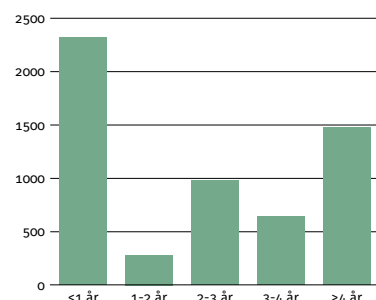
RÄNTEBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	2 321	41%
1-2 år	283	5%
2-3 år	980	17%
3-4 år	645	11%
>4	1 477	26%
Totalt	5 707	100%

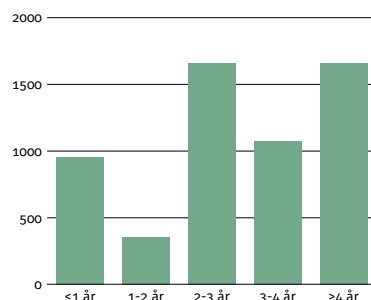
KAPITALBINDNING, MSEK

Förfalloår	Belopp	Andel
<1 år	956	17%
1-2 år	355	6%
2-3 år	1 657	29%
3-4 år	1 079	19%
>4	1 660	29%
Totalt	5 707	100%

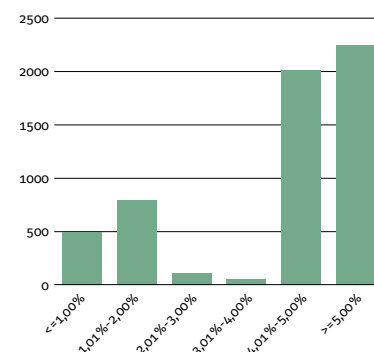
RÄNTEBINDNING, MSEK



FÖRFALLOSTRUKTUR, MSEK



RÄNTENIVÅER, MSEK



Aktien

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

Aktieinformation per 2024-06-30

Börskurs stängning, SEK per aktie	1,10
Substansvärde, SEK per aktie	3,66
Börsvärde, KSEK	635 986
Genomsnitt antal omsatta aktier per börsdag	265 700
Genomsnitt omsättning per börsdag, SEK	246 245
Genomsnitt antal utestående aktier	578 168 936
Antal aktier vid utgången av perioden	578 168 936

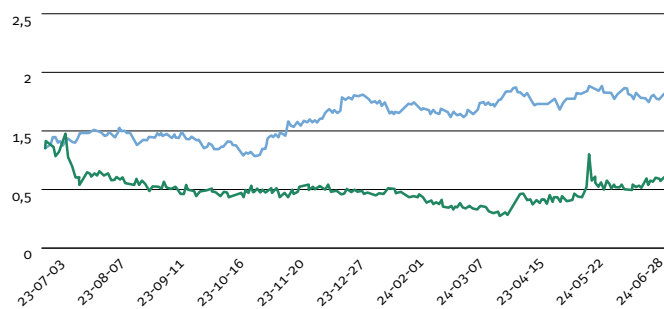
AKTIEKURSUTVECKLING OCH HANDELN

Vid utgången av perioden uppgick aktiekursen till 1,10 SEK per aktie vilket motsvarar ett börsvärde om 636 MSEK. Genomsnittligt antal omsatta aktier per börsdag uppgick under perioden till 265 700 aktier eller 0,2 MSEK.

AKTIEKAPITALET

Vid utgången av perioden uppgick aktiekapitalet till 289 MSEK, fördelat på 578 168 936 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,5 SEK och berättigar till en röst per aktie. Pågående incitamentsprogram, 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 Studentbostäder i Nordens utdelningspolicy är det fastställt att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, men tillväxt ska prioriteras närmsta åren. Med tanke på den nuvarande marknadssituationen avser bolaget primärt att använda tillgängliga likvida medel för att reducera skuldsättningen och minska belåningsgraden. I sekundär ordning kommer tillväxt att prioriteras, vilket kan innebära att utdelningen för de kommande åren förblir låg eller till och med uteblir.

AKTIEINFORMATION

Kortnamn: STUDBO
ISIN-kod: SE0015657697

AKTIEÄGARE

Ägare	Antal aktier och röster	Andel av aktier och röster
Gösta Welandson med bolag	106 633 202	18,44%
Otre Fund LP	88 628 876	15,33%
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	82 677 831	14,30%
Svea Bank AB	60 301 300	10,43%
Nordstjärnan	57 326 771	9,92%
Amir Gal med bolag	22 156 639	3,83%
Ristian Invest AB	19 108 923	3,31%
Vixar AB	13 510 000	2,34%
Lars Runby	9 156 964	1,58%
Träbyn Invest AB	7 000 000	1,21%
Summa 10 största ägare	466 500 506	80,69%
Övriga aktieägare	111 668 430	19,31%
Summa	578 168 936	100,00%

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 2023-01-01	1 103 886	608 930	44 645	356 253	2 113 715
Periodens resultat jan-jun	-	-	-	-152 415	-152 415
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	29 554	-	29 554
Periodens totalresultat jan-jun	-	-	29 554	-152 415	-122 861
Utgående eget kapital 2023-06-30	1 103 886	608 930	74 200	203 839	1 990 855
Periodens resultat jul-dec	-	-	-	-198 822	-198 822
Övrigt totalresultat jul-dec	-	-	-36 453	-	-36 453
Periodens totalresultat jul-dec	-	-	-36 453	-198 822	-235 275
Nedsättning aktiekapital	-993 498	993 498	-	-	-
Nyemission	178 697	152 468	-	-	331 165
Emissionskostnader	-	-11 914	-	-	-11 914
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 454	-	-	2 454
Återförd reserverad ej utbetald utdelning	-	-	-	5 525	5 525
Utgående eget kapital 2023-12-31	289 084	1 745 437	37 747	10 542	2 082 810
Ingående eget kapital 2024-01-01	289 084	1 745 437	37 747	10 542	2 082 810
Periodens resultat jan-jun	-	-	-	-48 444	-48 444
Övrigt totalresultat jan-jun	-	-	7 349	-	7 349
Periodens totalresultat jan-jun	-	-	7 349	-48 444	-41 095
Emissionskostnader	-	-499	-	-	-499
Skatteeffekt emissionskostnader	-	103	-	-	103
Utgående eget kapital 2024-06-30	289 084	1 745 041	45 096	-37 902	2 041 319

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	8 853	39 326	13 758	24 263	44 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet;	-587	-15 539	-11 159	-14 151	-20 139
Betald skatt	-2 772	-3 802	-234	-1 127	4 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 494	19 985	2 365	8 985	28 088
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-18 016	14 617	-14 212	7 939	-3 694
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	1 355	-75 662	-19 405	8 678	-123 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 167	-41 060	-31 252	25 602	-98 881
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter och inventarier	-172 654	-470 367	-89 288	-349 065	-823 945
Avyttring av dotterföretag	37 268	-	37 268	-	-40
Kontant erhållet investeringsstöd	-	85	-	-	77 991
Förändring av transaktionsrelaterade fordringar	24 160	29 805	-43	-1 968	-5 356
Förändring av transaktionsrelaterade skulder	-	-92 515	-	-10 558	-92 515
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-41	-	173	-225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 226	-532 992	-52 063	-361 591	-844 090
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	-	-	331 176
Upptagna lån	1 441 529	512 479	746 547	343 697	951 429
Amortering av låneskulder	-1 268 415	-83 232	-580 220	-49 652	-429 075
Återköp av utestående obligation	-	-	-	-	-21 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173 114	429 247	166 327	294 045	831 780
Periodens kassaflöde	50 721	-144 805	83 012	-41 944	-111 191
Likvida medel vid periodens början	56 039	166 409	23 840	63 705	166 409
Kursdifferens i likvida medel	1	594	-91	438	821
Likvida medel vid periodens slut	106 761	22 199	106 761	22 199	56 039

Segmentrapportering

Jan-jun 2024					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	38 053	77 643	104 590	622	220 907
Fastighetskostnader	-18 789	-21 280	-41 981	-	-82 049
Driftsöverskott	19 264	56 363	62 609	622	138 858
Central administration	-	-	-	-13 129	-13 129
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-11 260	-11 260
Resultat före finansiella poster	19 264	56 363	62 609	-23 767	114 469
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 239 999	3 055 263	3 556 316	-	7 851 578

Jan-jun 2023					
KSEK	Norr	Mitt	Syd	Centralt	Koncernen
Intäkter	37 993	42 479	109 338	1 518	191 328
Fastighetskostnader	-15 841	-11 393	-36 547	-	-63 780
Driftsöverskott	22 153	31 086	72 791	1 518	127 548
Central administration	-	-	-	-14 779	-14 779
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-781	-781
Resultat före finansiella poster	22 153	31 086	72 791	-14 041	111 988
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 287 300	2 801 937	3 672 108	-	7 761 345

Hållbarhet

INTRODUKTION TILL HÅLLBARHET

Under 2024 fortsätter arbetet 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 skapas mervärde i alla led.

HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under andra kvartalet har vi intensifierat våra ansträngningar för att skapa sociala sammanhang på flera orter runt om i landet. Vi är stolta över att kunna erbjuda dessa initiativ som bidrar till social hållbarhet och skapar starka gemenskaper inom våra bostadsområden.

UPPSKATTADE EVENT

Vi har haft invigningsevent för vår nya takterrass i Norrköping samt en gemensamhetslokal i Spånga, som båda blev klara under andra kvartalet.

I Norrköping arrangerade vi även en biokväll under kvartalet, där studenter fick möjlighet att bjuda med en vän. I Göteborg arrangerade vi en quizkväll på en lokal restaurang, där studenterna kunde umgås över en middag och tävla i ett quiz om sin studentstad.

I Malmö, Karlskrona och Göteborg har vi arrangerat ett antal frukostevent, där studenter har njutit av trevliga frukoststunder tillsammans. Vi har också arrangerat glassdagar, grillkvällar och konstprojekt med vernissage – för att nå vårt mål att ge våra hyresgäster möjligheten att träffas och lära känna sina grannar i en trevlig och engagerande miljö.

STADSKAMP I JÖNKÖPING

I maj lanserade vi SBS Stadskamp i Jönköping, en ny tradition som vi planerar att framgent ta vidare även till andra städer. Hyresgäster från Jönköping och Göteborg samlades för att tävla i en femkamp som inkluderade aktiviteter som eldning, dragkamp, slangbella, mini-frisbeegolf och plankgång.

POTATISODLING OCH FÄRSKA GRÖDOR

Vår potatisodling i Jönköping, som initierades förra året, fortsätter att blomstra. Hyresgästerna har möjlighet att skörda potatis och andra grödor direkt från odlingslådorna. Vår förhoppning är att fler

studenter ska utnyttja denna möjlighet och njuta av färska grödor odlade precis utanför deras dörr.

ENERGIANVÄNDNING OCH UTSLÄPP FRÅN VÅRA FASTIGHETER

SBS strävar efter att bygga framtidens studentbostäder med ett starkt fokus på energieffektivitet och minskade klimatpåverkande utsläpp. Under första kvartalet 2024 uppgick den totala energiförbrukningen från våra fastigheter i Sverige och Danmark till cirka 53 kWh/m², vilket motsvarar en ökning med cirka 5 procent jämfört med samma period föregående år. Utsläppen av CO₂e (kg CO₂e/m²) ökade med 5,15 procent jämfört med samma period förra året. Denna ökning kan till stor del tillskrivas en kallare vinter än föregående år och två större nyproduktionsprojekt under produktion, vilket har lett till högre värmeförbrukning.

SBS har fortfarande ett avtal med Dalakraft om att leverera 100 procent förnybar elektricitet till fastighetsbeståndet i Sverige, och i Danmark köper SBS sedan 2023 enbart CO₂-neutral elektricitet.

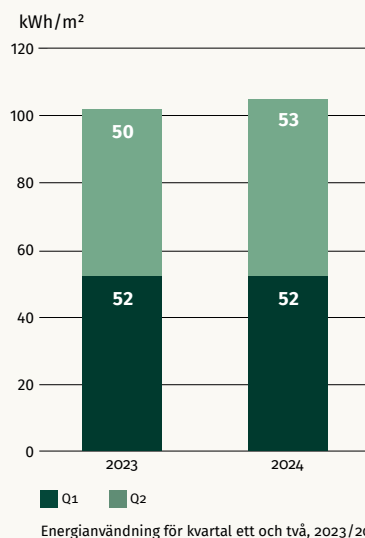
OBLIGATIONSTATUS

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. Under det fjärde kvartalet 2023 amorterades 120 MSEK av utestående volym. SBS har allokerat 100 procent av den totala likviden till gröna, energieffektiva och prisvärda studentboenden.

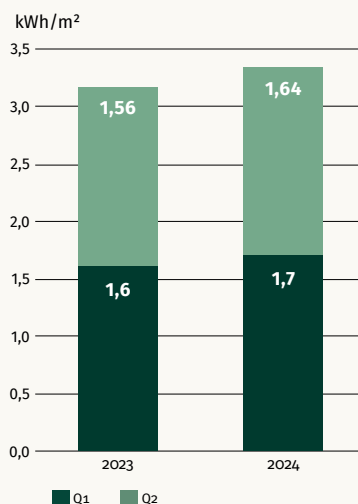
För en mer detaljerad beskrivning av den hållbara obligationen, se Studentbostäder i Nordens Impact Report 2023 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

MSEK	Obligationsemissioner	Totalt allokerad volym	Icke allokerad volym
Q2 2021	500	500	-
Q4 2021	100	100	-
Q4 2023	-120	-120	-
Q2 2024	480	480	-

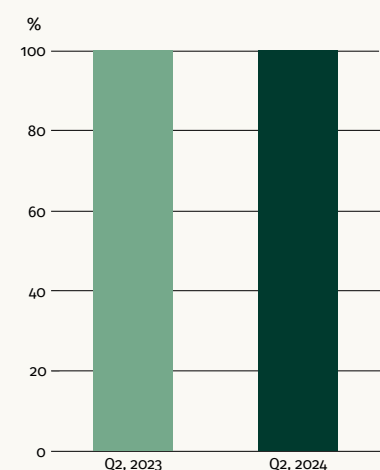
TOTAL ENERGI ATEMP



UTSLÄPP FRÅN ENERGI ATEMP



ANDEL FÖRNYBAR ELANVÄNDNING



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

Nyckeltal per kvartal

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade uppgifter										
Intäkter, MSEK	108	113	110	88	93	98	90	64	66	73
Driftsöverskott, MSEK	75	64	68	55	63	65	52	34	39	44
Förvaltningsresultat, MSEK	14	-5	5	0	24	15	12	10	13	20
Direktavkastning förvaltningsportföljen, %	4,9	3,6	3,8	3,5	3,9	3,9	3,5	2,5	3,2	3,5
Värdeförändringar fastighet, MSEK	53	-85	-167	-47	-157	-169	-39	-24	29	105
Periodens resultat, MSEK	39	-88	-128	-71	5	-157	-33	-6	5	110
Verkligt värde fastigheter, MSEK	7 852	7 867	7 806	7 790	7 761	7 497	7 531	6 425	6 281	6 113
Fastigheter exklusive nyproduktion, MSEK	5 993	6 078	6 089	6 249	6 355	6 442	6 590	5 088	5 067	4 981
Verkligt värde, SEK per kvadratmeter	37 805	37 281	37 590	38 579	39 236	39 961	41 508	36 558	36 403	35 910
Antal studentbostäder under förvaltning	6 645	6 804	6 292	6 094	5 563	5 563	5 563	5 141	4 833	4 733
Antal studentbostäder projektportfölj, netto	1 240	1 240	1 752	1 950	2 481	2 481	2 481	2 596	2 903	2 961
Antal studentbostäder projektportfölj, brutto	2 404	2 404	2 916	3 114	3 114	3 114	3 114	3 725	3 725	3 731
Antal studentbostäder förvärvsportfölj	-	-	173	173	173	173	173	463	463	511
Totalt antal studentbostäder inkl. förvärvs- och projektportfölj	7 885	8 044	8 217	8 217	8 217	8 217	8 217	8 200	8 199	8 205
Area förvaltningsportföljen, kvm	183 718	187 100	176 186	161 977	161 977	161 201	158 754	152 445	144 091	141 378
Uthyrningsgrad, %	84	89	95	97	91	95	99	100	92	95
Överskottsgrad, %	69	57	62	62	67	66	58	53	59	60
Finansiella uppgifter										
Avkastning på eget kapital, %	7,7	-17,1	-25,6	-14,6	1,0	-30,9	-6,2	-1,3	1,0	23,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, MSEK	2	3	10	-2	9	11	13	5	21	17
Belåningsgrad, %	71,2	71,3	70,8	73,1	71,6	69,1	65,8	62,9	64,1	62,9
Genomsnittlig ränta, %	4,5	4,8	5,1	5,2	4,8	4,3	3,8	3,4	2,6	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,26	1,12	1,29	0,99	1,22	1,38	1,37	1,53	1,89	2,18
Soliditet, %	25,4	25,3	26,2	23,9	25,4	25,7	27,0	31,1	30,4	30,6
Aktierelaterade uppgifter, kr/aktie										
Förvaltningsresultat	0,02	-0,01	0,01	0,00	0,11	0,07	0,06	0,04	0,07	0,11
Periodens resultat	0,07	-0,15	-0,32	-0,32	0,02	-0,71	-0,15	-0,03	0,02	0,58
Eget kapital	3,53	3,48	3,60	8,65	9,02	8,88	9,57	9,62	10,21	10,11
Långsiktigt substansvärde	3,66	3,58	3,70	9,05	9,29	9,78	10,46	10,46	11,19	10,94
Tillväxt i långsiktigt substansvärde %	-0,9	-3,3	-64,6	-13,4	-11,2	-6,5	1,8	1,9	9,0	6,6

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Rörelsens intäkter	-	314	-	314	-
Rörelsens kostnader	-29 865	-11 773	-5 187	-5 671	-25 738
Rörelseresultat	-29 865	-11 458	-5 187	-5 357	-25 738
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-14 841
Resultat från finansiella poster	-4 906	46 358	-22 972	41 549	2 591
Resultat efter finansiella poster	-34 771	34 900	-28 159	36 193	-37 989
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-22 750
Resultat före skatt	-34 771	34 900	-28 159	36 193	-60 739
Skatt på periodens resultat	-11 073	100 526	-7 259	100 526	110 673
Periodens resultat	-45 845	135 426	-35 418	136 719	49 934

Totalresultat för moderbolaget

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-45 845	135 426	-35 418	136 719	49 934
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-45 845	135 426	-35 418	136 719	49 934

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

KSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	-	3	2
Andelar i koncernföretag	1 546 820	854 206	1 546 820
Fordringar hos koncernföretag	2 124 195	1 963 857	2 075 511
Uppskjuten skattefordran	102 157	100 526	113 127
Summa anläggningstillgångar	3 773 172	2 918 592	3 735 459
Fordringar hos koncernföretag	202 243	123 211	166 632
Övriga omsättningstillgångar	10 334	13 504	14 656
Likvida medel	69 057	1 252	13 079
Summa omsättningstillgångar	281 633	137 968	194 366
SUMMA TILLGÅNGAR	3 056 560	2 404 878	2 989 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	289 084	1 103 886	289 084
Fritt eget kapital	1 522 181	511 883	1 568 422
Summa eget kapital	1 811 266	1 615 768	1 857 507
Långfristiga skulder	2 085 569	825 743	1 925 645
Kortfristiga skulder	157 970	615 049	146 674
Summa skulder	2 243 539	1 440 792	2 072 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 054 805	3 056 560	3 929 826

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 (314).

JÄMFÖRELSETAL

Jämförelsetal inom parentes för resultatposter avser utfall för motsvarande period 2023. 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 2023 som finns tillgänglig på www.sbsstudent.se.

Redovisningsprinciper och värderingsgrund är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2023.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Studentbostäder i Norden har inte genomfört några transaktioner med närstående under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen för 2023.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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 18 juli 2024 klockan 07:15.

Kalendarium och undertecknande

KALENDARIUM

Delårsrapport Q3 2024 2024-11-07

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Uppsala den 18 juli 2024
Studentbostäder i Norden AB (publ)

Rebecka Eidenert
VD

Tomas Lifvendahl
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson
Styrelseledamot

Leiv Synnes
Styrelseledamot

Amir Gal
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 fastigheternas verkliga värde.

BOSTÄDER UNDER FÖRVALTNING

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

DIREKTAVKASTNING FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Driftsöverskottet i förvaltningsportföljen på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exklusive 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

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 i relation till genomsnittligt antal aktier.

GENOMSNISSLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Det krav på avkastning som en möjlig köpare har på sin investering.

GENOMSNISSLIG RÄNTA

Vägd genomsnittlig ränta per balansdagen för totala räntebärande skulder för koncernen.

GENOMSNISSLIG RÄNTA FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Vägd genomsnittlig ränta per balansdagen för räntebärande skulder, exklusive finansiering för pågående nyproduktion.

JÄMFÖRBART BESTÅND

Avser fastigheter som ägts och redovisats under förvaltningsportföljen under hela perioden föregående år.

KAPITALBINDNING

Det viktade genomsnittet av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

Eget kapital vid periodens slut med återläggning av värde för derivat och uppskjuten skatt i relation till totala antalet utestående aktier.

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 efter rivning av befintliga och nyproducerade studentbostäder.

RÄNTEBINDNING

Det 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 balansslutningen vid periodens utgång.

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, PER AKTIE

Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per aktie vid ingången av period.

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 uthyrbars 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-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Driftsöverskott för period	111 090	126 030	55 608	62 258	236 612
Verkligt värde exklusive projektfastigheter					
Värde vid periodens ingång	6 088 658	6 589 549	6 077 958	6 441 829	6 589 549
Värde vid periodens utgång	5 992 578	6 355 345	5 992 578	6 355 345	6 088 658
Värde i genomsnitt	6 040 618	6 472 447	6 035 268	6 398 587	6 339 103
Direktavkastning	3,68%	3,89%	3,69%	3,89%	3,73%

TOTALAVKASTNING

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Driftsöverskott för period	138 858	127 548	75 023	62 952	250 396
Värdet förändring för perioden	-33 430	-326 056	52 863	-156 701	-539 146
Totalavkastning	105 428	-198 508	127 886	-93 748	-288 750
Värde vid periodens ingång	7 805 658	7 530 549	7 866 958	7 496 829	7 530 549
Värde vid periodens utgång	7 851 578	7 761 345	7 851 578	7 761 345	7 805 658
Värde i genomsnitt	7 828 618	7 645 947	7 859 268	7 629 087	7 668 103
Totalavkastning	2,69%	-5,19%	6,51%	-4,92%	-3,77%

ÖVERSKOTTSGRAD

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Intäkter	220 907	191 328	108 202	93 421	389 599
Driftsöverskott	138 858	127 548	75 023	62 952	250 396
Överskottsgrad	62,9%	66,7%	69,3%	67,4%	64,3%

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat	-48 444	-152 415	39 100	5 081	-351 236
Ingående eget kapital	2 082 810	2 113 715	2 014 674	1 961 350	2 113 715
Utgående eget kapital	2 041 319	1 990 855	2 041 319	1 990 855	2 082 810
Genomsnittligt eget kapital	2 062 065	2 052 285	2 027 996	1 976 102	2 098 263
Avkastning på eget kapital	-4,70%	-14,85%	7,71%	1,03%	-16,74%

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

DEFINITION

Driftsöverskott i relation till intäkter.

MOTIVERING

Anges för att belysa löpande intjäning i förvaltningsverksamheten.

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	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder	5 693 807	5 582 588	5 581 870
Kassa	106 760	22 199	56 039
Nettobelåning	5 587 046	5 560 389	5 525 831
Förvaltningsfastigheter	7 851 578	7 761 345	7 805 658
Belåningsgrad	71,2%	71,6%	70,8%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat fastigheter	8 853	39 326	13 758	24 263	44 094
Jämförelsestörande poster	11 260	-13 719	330	-14 500	-5 415
Räntekostnader	104 970	86 326	54 079	45 075	182 860
Summa	125 083	111 933	68 167	54 838	221 539
Räntetäckningsgrad	1,19	1,30	1,26	1,22	1,21

SOLIDITET

KSEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital	2 041 319	1 990 855	2 082 810
Balansomslutning	8 022 594	7 850 140	7 951 614
Soliditet	25,4%	25,4%	26,2%

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Förvaltningsresultat för perioden	8 853	39 326	13 758	24 263	44 094
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	220 775 803	578 168 936	220 775 803	275 759 362
Förvaltningsresultat per aktie	0,02	0,18	0,02	0,11	0,16

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

DEFINITION

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

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

DEFINITION

Eget kapital i relation till balansomslutning.

MOTIVERING

Anges för att belysa bolagets finansiella ställning.

DEFINITION

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

KSEK	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jan-dec 2023
Periodens resultat	-48 444	-152 415	39 100	5 081	-351 236
Antal aktier i genomsnitt	578 168 936	220 775 803	578 168 936	220 775 803	275 759 362
Periodens resultat per aktie	-0,08	-0,69	0,07	0,02	-1,27

EGET KAPITAL PER AKTIE

KSEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital	2 041 319	1 990 855	2 082 810
Antal aktier	578 168 936	220 775 803	578 168 936
Eget kapital SEK per aktie	3,53	9,02	3,60

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KSEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital	2 041 319	1 990 855	2 082 810
Uppskjuten skatteskuld	76 224	59 856	54 483
Substansvärde	2 117 543	2 050 711	2 137 293
Antal aktier	578 168 936	220 775 803	578 168 936
Substansvärde SEK per aktie	3,66	9,29	3,70

TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

SEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	3,70	10,46	10,46
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	3,66	9,29	3,70
Tillväxt	-0,9%	-11,2%	-64,6%

DEFINITION

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa avkastning på aktierna.

DEFINITION

Eget kapital i relation till antal aktier.

MOTIVERING

Används för att belysa bolagets värde per aktie.

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.

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