

# Q3

# DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2017

- Periodens hyresintäkter ökade till 59,0 Mkr (31,7)
- Förvaltningsresultatet ökade till 15,2 Mkr (6,0)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,9 Mkr (30,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 104,9 Mkr (34,7)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 475 (477)

## Händelser under tredje kvartalet

- Den 15 september tillträdde K2A som ägare till fastigheten Bottenhavet 4 i Örebro med 306 befintliga studentbostäder. Genom förvärvet uppnår K2A inom kort, när pågående projekt färdigställts, ett förvaltad bestånd om cirka 700 bostäder i Örebro.
- K2A har, genom dotterbolaget Svenska Studenthus, erhållit markanvisning för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola inom Slakthusområdet i Stockholm. Byggstart bedöms ske tidigast år 2020.
- Dotterbolaget Grännäs Trähus kommer att etablera en ny produktionsanläggning utanför Gävle som ska komplettera den befintliga husfabriken i Valdemarsvik. Den sammanlagda produktionskapaciteten, vid fullt utnyttjande, bedöms uppgå till cirka 1 000 lägenhetsenheter per år.
- K2A Hyresbostäder, ett dotterbolag till K2A, har av det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna i Gävle blivit utsedd att få möjlighet att förvärva mark för uppförande av cirka 120 bostäder i Gävle.
- K2A har genom förvärv av Hemhagen fastigheter fått möjlighet att eventuellt teckna avtal om markanvisning för att utveckla omkring 150 hyresbostäder i Arenastaden i Växjö.

## Händelser efter periodens utgång

- Vid extra bolagsstämma i K2A den 9 oktober 2017 beslutades bland annat om att anta en ny bolagsordning. I samband med stämman lämnade Christer Andersson på egen begäran sin plats som ledamot i styrelsen för K2A.
- Johan Knaust, VD och styrelseledamot i K2A, har förvärvat 464 288 stamaktier av serie A från tidigare styrelseledamoten Christer Andersson.

## NYCKELTAL

|                                                                          | JAN-SEP 2017 | JAN-SEP 2016 | JAN-DEC 2016 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, Mkr                                                       | 59,0         | 31,7         | 49,3         |
| Förvaltningsresultat, Mkr                                                | 15,2         | 6,0          | 10,1         |
| Resultat efter skatt, Mkr                                                | 104,9        | 34,7         | 80,2         |
| Soliditet, %                                                             | 31           | 30           | 37           |
| Lägenheter i förvaltning och projekt (inklusive markanvisningar), antal* | 4 749        | 2 193        | 2 314        |

\*Antalet lägenheter för perioderna jan-sep 2016 samt jan-dec 2016 är exklusive markanvisningar eftersom den uppgiften inte redovisades. För perioden jan-sep 2017 var 1 927 lägenheter hänförliga till markanvisning.

” K2A växer i Stockholm – om några år har vi fler än 1 000 bostäder i regionen.

Johan Knaust, VD



# STOCKHOLMSREGIONEN ALLT VIKTIGARE MARKNAD

Efterfrågan på hyresbostäder är hög och växande i Stockholmsregionen. Våra klimatsmarta, yteffektiva lägenheter med rimliga hyror rönar stort intresse när priserna på bostadsrätter nått rekordhöjder.

K2A bygger med trä som insatsvara vilket medför flera väsentliga fördelar för miljön. Trä är koldioxidneutralt i och med att det binder koldioxid i fotosyntesen, först när träet förbränns frigörs koldioxiden. Trä har flera andra fördelar, inte minst det faktum att trä kräver mindre energi vid bearbetning än andra byggmaterial. Träkonstruktioner är också lätta vilket ger möjlighet till industriell produktion med hög prefabriceringsgrad. Att trä dessutom är hållbart, flexibelt och vackert gör det inte mindre attraktivt.

Vår strävan att skapa miljövänliga bostäder gäller även i förvaltningsledet. Material till bostäderna väljs med omsorg för att hålla under lång tid. Vi utvecklar våra hus så att de ska vara energieffektiva med låg förbrukning. Vi väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme.

I vårt pilotprojekt i Lund monterar vi solceller på taken för att försöka bli självförsörjande på fastighetsel. Överskottet ska ladda våra elbilar i vår satsning på egna bilpooler. Det är med stort intresse vi ser fram emot att se hur detta försök faller ut. Vi kommer oförtrutet att fortsätta denna utveckling, även om vi i ett första skede inte skulle nå hela vägen och bli självförsörjande.

## Modern förvaltare med moderna system

K2A är ett relativt ungt företag, vi grundade bolaget för fyra år sedan. Det finns uppenbara fördelar att börja från "scratch" – inte minst när det gäller uppbyggnad av stödsystem och att anamma modern teknik.

Vi har redan från start satsat på effektiva lösningar som stöds av moderna system. K2A har till exempel digitala nycklar vilket underlättar administrationen. Om en nyckel tappas bort avprogrammeras den och en ny nyckel skickas. Det är behändigare och billigare än att byta hela låscylindern. Vi har även digitala namnskyltar: när en hyresgäst flyttar ut eller in ändras namnet enkelt från huvudkontoret i Stockholm. Hyresavtal och hyresavier hanteras också digitalt på ett smidigt och säkert sätt.

Våra moderna system möjliggör en effektiv ekonomisk förvaltning som hanteras centralt, samtidigt som vi har lokala husvärdar som möter hyresgästen, hjälper till och ansvarar för drift och underhåll. K2A har redan från start investerat i licenser och system för moderna och effektiva hjälpmedel som kan utvecklas med och anpassas till ett växande fastighetsbestånd, utan att administrationskostnaderna ökar i samma utsträckning.

## Stockholm en allt viktigare marknad för K2A

K2A har flera projekt i Stockholmsregionen, där efterfrågan på hyresbostäder är hög och växande. Under det tredje kvartalet färdigställde vi 52 studentbostäder och ett gruppboende med sex lägenheter i Råcksta, Stockholm. Därmed avslutades vårt första projekt i Stockholms stad. I september fick vi det glädjande beskedet att vi erhållit markanvisning om att uppföra 176 student- och forskarbostäder samt en förskola i Slakthusområdet i Stockholm.

I grannkommunen Haninge utvecklar vi Vega Park där 123 hyresbostäder färdigställts och ytterligare 185 blir klara under 2017. Dessutom byggstartas 177 bostäder inom kort. Med totalt 485 bostäder blir Vega Park K2A:s största bostadsprojekt hittills. Tidigare under året har vi förvärvat byggrätter för att uppföra 350 hyresbostäder i Västerhaninge Centrum. Sammantaget innebär detta att K2A om några år kommer att ha fler än 1 000 bostäder i Stockholmsregionen.

## K2A erbjuder bostäder för en bred kundgrupp

Utbudet av hyresrätter med rimliga hyror är idag lågt, samtidigt som efterfrågan är hög från studenter, unga, nyanlända och äldre. Nyproduktionen av bostäder är fortsatt hög men majoriteten av produktionen avser bostadsrätter som kräver både en hög kapitalinsats och en stark privatekonomi för att täcka räntor och amortering.

K2A bygger och förvaltar hyresrätter för en bred målgrupp. Vi fokuserar på mindre men yteffektiva lägenheter, vilket innebär lägre produktionskostnader och därmed lägre hyresnivåer. Som förvaltande bolag har vi ingen försäljningsrisk samtidigt som vår uthyrningsrisk är begränsad då vi erbjuder en attraktiv produkt på marknader med betydande bostadsbrist.

*Johan Knaust, VD*



# DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, funktionella bostäder med effektiv kundnära förvaltning.

## Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

## Mål

### Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

### Operativa mål

K2A ska äga och förvalta 2 000 hyresbostäder varav minst 1 500 studentbostäder före utgången av år 2017.

### Finansiella mål och riskbegränsningar

- Avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med 7 procentenheter.
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr.

## Strategi

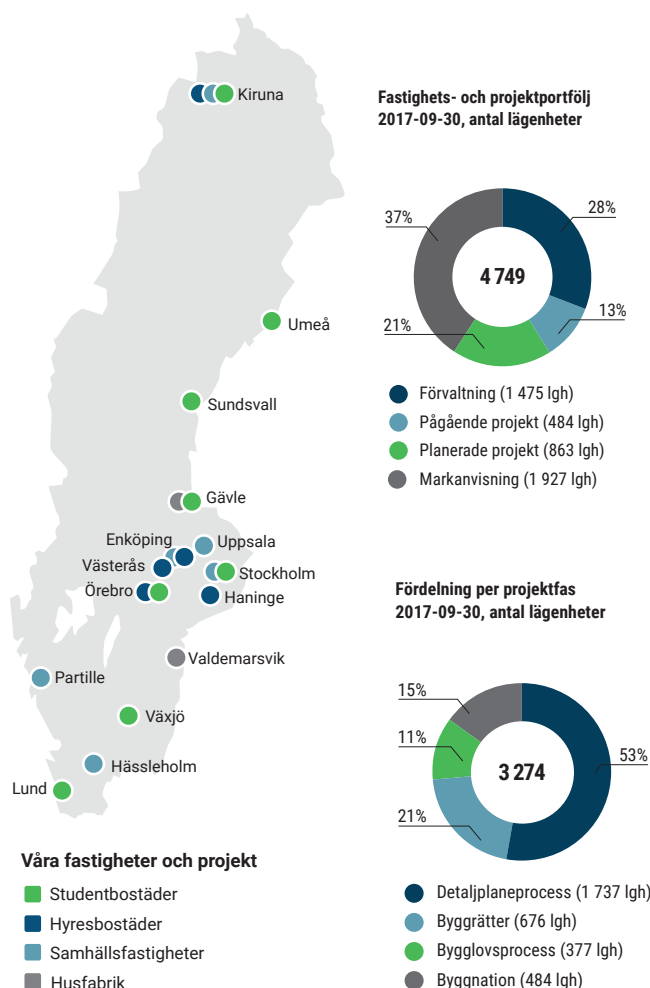
För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Avseende nyproduktion fokusera på kvalitativa, yt-effektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.
- Skapa en egen kundnära förvaltningsorganisation.
- Successivt bygga upp en organisation anpassad efter verksamheten. Samtidigt är samarbeten och partnerskap med starka incitament viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget.

## 4 800 bostäder

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige.

Fastighets- och projektportföljen (inklusive markanvisningar) uppgår till cirka 4 800 bostäder, varav cirka 2 650 studentbostäder, cirka 1 950 hyresbostäder och cirka 165 bostäder i samhällsfastigheter. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Lund, Hässleholm, Växjö, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Karlstad, Västerås, Enköping, Uppsala, Gävle, Sundsvall, Umeå och Kiruna. I Valdemarsvik äger K2A en husfabrik för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä, och under hösten 2017 startar bolaget en kompletterande husfabrik i Gävle.



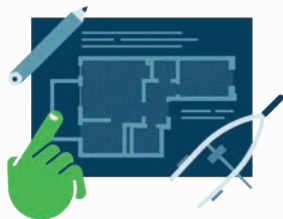
## Från Kundanalys till Digital strategi

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till effektiv uthyrning av de färdigställda lägenheterna.



**Kundanalys.** K2A har genom noggranna undersökningar tagit reda på vad som är viktigast för den som söker en bostad. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.

1



**Arkitekt.** K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en fullfunktionell studentlägenhet.

2



**Markanskaffning.** K2A bearbetar kontinuerligt kommuner, campusägare och andra fastighetsägare för att ta fram byggbar mark.

3



**Lägenhetsproduktion.** K2A har en egen husfabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä – för rationell produktion i kontrollerad miljö och med mindre klimatbelastning.

4



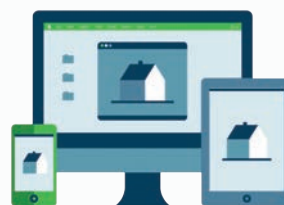
**Byggnation.** De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningssklara bostadshus. Från och med andra kvartalet 2017 blir all byggnation Svanen-märkt.

5



**Uthyrning & Förvaltning.** K2A administrerar uthyrning via en väl utvecklad webbplats där kunden kan söka och ställa sig i kö till en bostad och bland annat teckna avtal och hämta avier. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna.

6



**Digital strategi.** K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt hyresgäst på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, ska omflyttning minimeras och långvariga kundrelationer etableras.

7

# SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

K2A:s studentbostäder marknadsförs via dotterbolaget Svenska Studenthus. Grännäs Trähus är K2A:s fabrik för bostadsenheter i trä, belägen i Valdemarsvik.



## Svenska Studenthus

Svenska Studenthus AB representerar en betydande del av verksamheten inom K2A-koncernen. Samtliga studentbostäder inom K2A marknadsförs via varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus. K2A äger 75 procent av aktierna i Svenska Studenthus.

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten. Bolaget ska:

- Erbjuder den bästa bostaden under studenttiden
- Vara den bästa förvaltaren av studentbostäder

Student21an® är en fullfunktionell studentlägenhet på 21 kvm som utvecklats av K2A/Svenska Studenthus. I den yteffektiva lägenheten ryms både fullhög kyl/frys i anslutning till en inbyggd spishäll och i badrummet en kombinerad tvätt/torkmaskin. Material och utrustning

är av hög kvalitet. Svenska Studenthus har en webbplats, [www.svenskastudenthus.se](http://www.svenskastudenthus.se), med Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgäster. Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta.



## Grännäs Trähus

K2A äger en modern produktionsanläggning för lägenhetsenheter i trä som levereras till bolagets bostadsprojekt. Fabriken, Grännäs Trähus, är belägen i Valdemarsvik. Inom kort etableras en ny, kompletterande produktionsanläggning utanför Gävle. Genom Grännäs har K2A tillgång till egen produktionskapacitet och säkerställer därmed leveranser i en stark expansionsfas för bolaget. Produktionen sker i en kontrollerad industriell process med standardisering som grundprincip. Detta innebär att varje tillverkad lägenhetsenhet bygger på en yteffektiv klimatsmart baslägenhet.

## K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. K2A har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med ny- och ombyggnation.

Bolaget prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna.

Bostäderna är energi- och resurssnåla. Byggprocessen med industriell byggteknik är energieffektiv med färre transporter och kortare byggtider än byggnationer i betong.

Lägenheterna utvecklas och byggs för att optimera energiprestanda.

K2A skapar förutsättningar för effektiv återvinning och sopsortering vid samtliga fastigheter. Vid nybyggnationer uppförs särskilda utrymmen för praktisk och effektivast möjliga avfallshantering.

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Effektiv återvinning





# TRANSAKTIONER

K2A utvecklar ett fastighetsbestånd för egen långsiktig förvaltning. Under tredje kvartalet tillfördes byggrätter och möjligheter att utveckla bostäder motsvarande totalt närmare 450 lägenheter. Under tredje kvartalet tillträdde K2A 306 befintliga studentbostäder i Örebro.

K2A växer främst genom att bygga egenutvecklade yt-effektiva bostäder av hög kvalitet, men bolaget förvärvar även befintliga bostäder, ofta med förädlingsmöjligheter.

## 306 studentbostäder i Örebro tillträdde

Den 15 september tillträdde K2A:s dotterbolag Svenska Studenthus fastigheten Bottenhavet 4 i Örebro med 306 befintliga studentbostäder. Den förvärvade fastigheten, med sju bostadshus, är fullt uthyrd och ligger i stadsdelen Tybble i direkt anslutning till Örebro universitet.

K2A har sedan tidigare 285 nyproducerade och uthyrda studentlägenheter i anslutning till campus. K2A har även ett pågående projekt med 88 hyresbostäder på attraktiva Södra Ladugårdsängen i Örebro som bedöms vara färdigställt i början av 2018.

## 176 bostäder inom Slakthusområdet i Stockholm

Exploateringsnämnden i Stockholms stad har beslutat att anvisa mark till Svenska Studenthus, ett dotterbolag till K2A, för uppförande av cirka 176 student- och forskarbostäder samt en förskola. Markanvisningarna avser två kvarter inom den första etappen i Slakthusområdet i Stockholm och marken avses upplåtas med tomträtt.

Inom samma kvarter ska en idrottshall uppföras av Stockholms stad och för ett effektivt markutnyttjande kommer idrottshallen att samordnas med de student- och forskarbostäder samt förskola som Svenska Studenthus avser att uppföra.

Exploateringen kräver en ny detaljplan och arbetet med denna bedöms starta i slutet av 2017 och pågå under cirka två år, varför byggstart bedöms ske tidigast år 2020.

## 120 bostäder i projekt Godisfabriken i Gävle

K2A Hyresbostäder, ett dotterbolag till K2A, har blivit utsedd av det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna att få möjlighet att förvärva mark för utveckling av bostäder i Gävle. Förvärvsmöjligheten omfattar ett kvarter om cirka 7 850 kvm BTA, motsvarande cirka 120 hyresbostäder. Kvarteret utgör en del av utvecklingsområdet Godisfabriken, där den före detta Läkerolfabriken är belägen. Detaljplan bedöms bli fastställd under 2017.

## 150 bostäder i Arenastaden i Växjö

K2A har förvärvat Hemhagen Fastigheter AB och kan därmed få möjlighet att teckna avtal om markanvisning för att utveckla 150 bostäder i Arenastaden i Växjö. Förvärv av markområde ska ske efter det att inriktning för ny övergripande bebyggelsestruktur beslutats av kommunstyrelsen i Växjö, och till områdets marknadsmässiga värde. Arenastaden är ett attraktivt utvecklingsområde med närhet till idrottsanläggningar och väl fungerande handel, service och kommunikationer.

## Standardiserade bostadsenheter för optimalt resursutnyttjande

K2A tillämpar en långt driven standardisering av bostadsprodukten. I en kontrollerad industriell process, med trä som huvudsakligt byggmaterial, tillverkas bostadsenheter som bygger på ett antal välplanerade, yteffektiva baslägenheter.

K2A har utvecklat flera baslägenheter – en etta på 21 kvadratmeter/Student21an®,

en tvåa på 44 kvadratmeter och en trea på 55 kvadratmeter. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment.

Baslägenheterna har utvecklats för att utgöra grunden för samtliga bostäder som K2A bygger. Genom systematisk repetition

av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande.

De färdiga flerbostadshusen uppvisar däremot mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund, och är byggda med trästommar, kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

# FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och bostadsprojekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga landet.

Förvaltningsfastigheterna, med totalt 1 475 lägenheter, var vid periodens utgång belägna i Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Partille, Stockholm, Umeå, Uppsala och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 48 649 kvm, varav 33 106 kvm avsåg bostäder.

## *Gävle*

I Gävle kommer K2A:s bostadsbestånd att öka successivt de närmaste åren i takt med att projekt färdigställs. Idag äger och förvaltar K2A studentbostäder i Olsbacka (ombyggd/renoverad 2015-2016) och Kungsbäck (färdigställd 2015), med 200 respektive 95 lägenheter. Samtliga 295 studentbostäder, som är belägna i attraktiva lägen på Campus Gävle Högskola, är uthyrda. Därutöver har K2A ingått markanvisningsavtal om att utveckla ytterligare cirka 420 student- och hyresbostäder. Efter färdigställandet av projekten kommer K2A att ha över 800 bostäder i Gävle, vilket är en lämplig storlek för en effektiv förvaltning.

## *Haninge*

I Vega Park, som ligger i stadsdelen Vega i Haninge, utvecklar K2A totalt 485 hyresbostäder. Första etappen om 123 lägenheter färdigställdes 2016 och är fullt uthyrd. I stadsdelen Vega står hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer i centrum. K2A:s Vega Park, som är Sveriges största enskilda projekt där bostäder byggs med miljövänliga trästommar, är belägen cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen som förväntas tas i bruk 2019.

## *Hässleholm*

I Tyringe, Hässleholms kommun, äger K2A vårdboende med fyra fastigheter om totalt 44 lägenheter. Fastigheterna hyrs på ett gemensamt avtal med Humana-koncernen.

## *Kiruna*

I Kiruna äger och förvaltar K2A såväl samhällsfastigheter (Rymdcampus) som studentbostäder (Jägarskolan).

I Rymdcampus, med totalt 8 038 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen kontor/utbildning, är Institutet för Rymdfysik största hyresgäst. Jägarskolan, som är belägen i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter som färdigställts under 2017.

## *Partille*

I Sävedalen, Partille kommun, äger K2A en fastighet (Ugglum 14:217) för LSS-boende med sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Fastigheten hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

## *Stockholm*

Den under 2017 färdigställda Kopiepenan 1 i Vällingby, Stockholms stad, omfattar 52 studentlägenheter fördelade på tre byggnader och ett gruppboende med sex lägenheter. Kopiepenan är belägen nära tunnelbana och med Vällingby Centrum på cirka tio minuters gångavstånd.

## *Umeå*

Fastigheten Roten 1 i Umeå har ett attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet. Totalt omfattar fastigheten 277 studentbostäder, fördelade på tre byggnader, som färdigställts under 2017. Efterfrågan är hög och samtliga lägenheter är uthyrda.

## *Uppsala*

I Lindbacken, Uppsala, äger K2A fastigheterna Vaksala-Lunda 28:2 och 29:1, med sammanlagt tio lägenheter för LSS-boende. Fastigheterna hyrs i sin helhet av Attendo-koncernen.

## *Örebro*

I Örebro har K2A under 2017 färdigställt ett bostadsprojekt, Oreganon 1 (285 studentbostäder), och förvärvat fastigheten Bottenhavet 4 (306 studentbostäder). Fastigheterna – som är belägna i attraktiva lägen i anslutning till Örebro Universitet – är fullt uthyrda.



## PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKT

K2A är i en uppbyggnadsfas med pågående eller planerade projekt på åtta prioriterade orter i Sverige.

K2A:s pågående och planerade projekt var vid periodens utgång belägna i Enköping, Haninge, Kiruna, Lund, Sundsvall, Västerås, Växjö och Örebro. K2A hade totalt 484 lägenheter under uppförande i pågående projekt. Sammanlagt 863 bostäder fanns i planerade projekt, vilka ännu inte byggstartats.

### Pågående projekt

#### Enköping

I Enköping bygger K2A 80 hyresbostäder på fastigheten Gånsta 2:3 i området Husberg. Inflyttning beräknas ske första kvartalet 2019.

#### Haninge

Projekt Vega Park fortskrider planenligt. Etapp 1 med 123 hyresbostäder har färdigställts. Etapp 2 med 185 lägenheter är under uppförande och bedöms vara färdigställd under första kvartalet 2018.

#### Västerås

K2A uppför 110 hyresbostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet Havsmannen påbörjades under andra kvartalet 2017 och beräknas vara färdigställt första kvartalet 2019.

#### Örebro

K2A utvecklar i projekt Glidplanet 5 en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. Projektet omfattar 88 hyresbostäder och inflyttning beräknas ske första kvartalet 2018. Hyresbostäderna uppförs cirka 2 kilometer från K2A:s befintliga studentbostäder i Örebro (Oregon 1), vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Under tredje kvartalet 2017 har K2A påbörjat byggnation av ytterligare 21 studentbostäder på fastigheten Oregon 1. Bostäderna bedöms vara färdigställda första kvartalet 2018.

### Planerade projekt

#### Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark i Enköping för uppförande av en förskola som uppförs inom Bredssandsskogen. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2019.

#### Haninge

Vega Park etapp 3 med 177 hyresbostäder påbörjas under fjärde kvartalet 2017 och bedöms färdigställd under andra kvartalet 2019.

#### Kiruna

K2A har av Kiruna kommun utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret, med sammanlagt 165 bostäder, kommer att inrymma hyresbostäder, ett lägenhetshotell, ett gruppbolag och en förskola.

#### Lund

K2A kommer att uppföra 121 studentbostäder på fastigheten Parasollet 1 i den nya stadsdelen Brunnshög i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX VI. Byggnation förväntas starta under fjärde kvartalet 2017.

#### Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. K2A kommer att uppföra 200 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till första kvartalet 2018 med färdigställande under första kvartalet 2019.

#### Växjö

K2A har erhållit markanvisning i Växjö för att utveckla cirka 200 studentbostäder. Byggstart för Hortonomen, som är beläget i anslutning till Campus Växjö Universitet, beräknas till andra kvartalet 2018 med färdigställande under tredje kvartalet 2019.

### Markanvisningar

K2A har erhållit markanvisningar på sju orter, totalt motsvarande cirka 1 927 bostäder. Byggstart för dessa projekt bedöms ske under perioden 2018-2020. Se Markanvisning i tabellen Fastighets- och projektportfölj 2017-09-30.

## FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2017-09-30

| Fastighetsbeteckning/<br>Benämning <sup>1</sup> | Kommun     | Kategori <sup>2</sup> | Byggstart,<br>kvartal, år | Färdigställt,<br>kvartal, år | Uthyrbar yta                        |                  |                |                | Bostads-<br>lägenheter,<br>st | Hyres-<br>värde,<br>Mkr |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------|----------------|-------------------------------|-------------------------|
|                                                 |            |                       |                           |                              | Kontor/<br>Utbildning/<br>Vård, kvm | Bostäder,<br>kvm | Övrigt,<br>kvm | Totalt,<br>kvm |                               |                         |
| FÖRVALTNINGSFASTIGHETER                         |            |                       |                           |                              |                                     |                  |                |                |                               |                         |
| Rymdcampus<br>Kiruna 1:304-309                  | Kiruna     | Sa                    |                           |                              | 7 523                               |                  | 515            | 8 038          |                               | 11,9                    |
| Olsbacka 50:6                                   | Gävle      | St                    |                           |                              |                                     | 4 774            |                | 4 833          | 200                           | 9,5                     |
| Kungsbäck 2:21                                  | Gävle      | St                    |                           |                              |                                     | 2 024            |                | 2 024          | 95                            | 4,7                     |
| Vaksala-Lunda 28:2                              | Uppsala    | Sa                    |                           |                              | 420                                 |                  |                | 420            | 5                             | 1,2                     |
| Vaksala-Lunda 29:1                              | Uppsala    | Sa                    |                           |                              | 420                                 |                  |                | 420            | 5                             | 1,2                     |
| Ugglum 14:217                                   | Partille   | Sa                    |                           |                              | 572                                 |                  |                | 572            | 6                             | 1,5                     |
| Hantverkaren 5                                  | Hässleholm | Sa                    |                           |                              | 3 217                               |                  |                | 3 217          | 28                            | 1,8                     |
| Möbelfabriken 8                                 | Hässleholm | Sa                    |                           |                              | 850                                 |                  |                | 850            | 6                             | 0,5                     |
| Mästaren 1                                      | Hässleholm | Sa                    |                           |                              | 281                                 |                  |                | 281            |                               | 0,2                     |
| Mästaren 6                                      | Hässleholm | Sa                    |                           |                              | 1 049                               |                  |                | 1 049          | 9                             | 0,6                     |
| Vega Park, Etapp 1                              | Haninge    | H                     |                           |                              |                                     | 5 753            |                | 5 753          | 123                           | 13,8                    |
| Roten 1                                         | Umeå       | St                    |                           |                              |                                     | 5 964            | 120            | 6 084          | 277                           | 15,7                    |
| Oreganon 1                                      | Örebro     | St                    |                           |                              |                                     | 6 071            | 116            | 6 071          | 285                           | 15,9                    |
| Jägarskolan 8:6                                 | Kiruna     | St                    |                           |                              |                                     | 1 534            |                | 1 534          | 72                            | 4,6                     |
| Kopiepennan 1                                   | Stockholm  | St                    |                           |                              |                                     | 1 092            |                | 1 092          | 52                            | 3,2                     |
| Kopiepennan 1                                   | Stockholm  | Sa                    |                           |                              | 460                                 |                  |                | 460            | 6                             | 1,1                     |
| Bottenhavet 4                                   | Örebro     | St                    |                           |                              |                                     | 5 894            |                | 5 894          | 306                           | 9,1                     |
| SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER                   |            |                       |                           |                              | 14 792                              | 33 106           | 751            | 48 649         | 1 475                         | 96,5                    |
| PÅGÅENDE PROJEKT                                |            |                       |                           |                              |                                     |                  |                |                |                               |                         |
| Vega Park, Etapp 2                              | Haninge    | H                     | 2, 2016                   | 1, 2018                      |                                     | 7 752            | 153            | 7 905          | 185                           | 19,4                    |
| Gånsta 2:3                                      | Enköping   | H                     | 2, 2017                   | 1, 2019                      |                                     | 4 448            |                | 4 448          | 80                            | 9,1                     |
| Glidplanet 5                                    | Örebro     | H                     | 1, 2017                   | 1, 2018                      |                                     | 3 845            |                | 3 845          | 88                            | 8,6                     |
| Havsmannen                                      | Västerås   | H                     | 2, 2017                   | 1, 2019                      |                                     | 4 683            | 461            | 5 144          | 110                           | 11,9                    |
| Oreganon 1, del 2 (tillbyggn.)                  | Örebro     | St                    | 3, 2017                   | 1, 2018                      |                                     | 447              |                | 447            | 21                            | 1,1                     |
| SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT                          |            |                       |                           |                              |                                     | 21 175           | 614            | 21 789         | 484                           | 50,1                    |
| PLANERADE PROJEKT                               |            |                       |                           |                              |                                     |                  |                |                |                               |                         |
| Vega Park, etapp 3                              | Haninge    | H                     | 4, 2017                   | 2, 2019                      |                                     | 6 957            |                | 6 957          | 177                           | 17,0                    |
| Bredsand 1:282                                  | Enköping   | Sa                    | 2, 2018                   | 1, 2019                      | 1 050                               |                  |                | 1 050          |                               | 2,1                     |
| Åkroken 1                                       | Sundsvall  | St                    | 1, 2018                   | 1, 2019                      |                                     | 4 260            | 115            | 4 375          | 200                           | 11,5                    |
| Parasollet 1                                    | Lund       | St                    | 4, 2017                   | 1, 2019                      |                                     | 2 586            |                | 2 586          | 121                           | 7,3                     |
| Nya Kiruna                                      | Kiruna     | H                     | 1, 2019                   | 4, 2019                      |                                     | 7 302            | 1 535          | 8 838          | 165                           | 19,9                    |
| Hortonomen                                      | Växjö      | St                    | 2, 2018                   | 3, 2019                      |                                     | 4 300            |                | 4 300          | 200                           | 11,3                    |
| SUMMA PLANERADE PROJEKT                         |            |                       |                           |                              | 1 050                               | 25 405           | 1 650          | 28 106         | 863                           | 69,0                    |
| MARKANVISNING                                   |            |                       |                           |                              |                                     |                  |                |                |                               |                         |
| Sommarro 1:3                                    | Karlstad   | Sa                    | 2019                      |                              |                                     | 4 824            |                | 4 824          | 100                           |                         |
| Sommarro 1:3                                    | Karlstad   | St                    | 2019                      |                              |                                     | 426              |                | 426            | 20                            |                         |
| Förrådet                                        | Sundsvall  | St                    | 2019                      |                              |                                     | 6 390            | 500            | 6 890          | 300                           |                         |
| Nikolai 3:63                                    | Örebro     | H                     | 2018                      |                              |                                     | 3 850            |                | 3 850          | 90                            |                         |
| Ekersvägen                                      | Örebro     | H                     | 2020                      |                              |                                     | 10 500           |                | 10 500         | 200                           |                         |
| Kungsbäck                                       | Gävle      | H                     | 2019                      |                              |                                     | 4 531            |                | 4 531          | 106                           |                         |
| Kungsbäck                                       | Gävle      | St                    | 2020                      |                              |                                     | 6 615            | 990            | 7 605          | 315                           |                         |
| Västerhaninge                                   | Haninge    | H                     | 2018                      |                              |                                     | 17 500           |                | 17 500         | 350                           |                         |
| Arenastaden                                     | Växjö      | H                     | 2019                      |                              |                                     | 6 300            |                | 6 300          | 150                           |                         |
| Godisfabriken                                   | Gävle      | H                     | 2018                      |                              |                                     | 5 495            |                | 5 495          | 120                           |                         |
| Slakthusområdet                                 | Stockholm  | St                    | 2020                      |                              | 1 900                               | 4 384            | 500            | 6 784          | 176                           |                         |
| Slakthusområdet                                 | Stockholm  | Sa                    | 2020                      |                              | 1 250                               |                  |                | 1 250          |                               |                         |
| SUMMA MARKANVISNING                             |            |                       |                           |                              | 3 150                               | 70 815           | 1 990          | 75 955         | 1 927                         |                         |
| TOTALT                                          |            |                       |                           |                              | 18 992                              | 150 502          | 5 005          | 174 499        | 4 749                         | 215,6                   |

1) Med Pågående projekt avses ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och/eller bygglov beviljats. Med Planerade projekt avses nybyggnadsprojekt där markanvisning erhållits eller avtal om förvärv tecknats samt bygglovsprocessen har påbörjats. Med Markanvisning avses projekt där kommunalt beslut fattats och/eller markanvisningsavtal tecknats samt projekt som förvärvats men där bygglovsprocess inte inletts.

2) Sa=Samhällsfastighet, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.



Byggnationen av Vega Park etapp 2 i Haninge befinner sig i slutskedet och samtliga 185 hyresbostäder kommer att vara klara för inflyttning i början av 2018.

## FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 2 232,8 Mkr (1 550,7) och eget kapital till 697,4 Mkr (577,7).

K2A ska enligt bolagets finanspolicy ha en begränsad risk. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att:

- Säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

K2A hade den 30 september 2017 tillgångar till ett värde om 2 232,8 Mkr (1 550,7). Eget kapital uppgick till 697,4 Mkr (577,7), motsvarande 128,73 kr per stamaktie (103,96). Soliditeten uppgick till 31,2 procent (37,3) och räntetäckningsgraden till 2,3 ggr (2,3).

### Räntebärande skulder

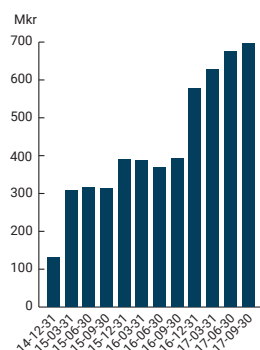
K2A hade räntebärande skulder om 1 375,3 Mkr (835,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 18 månader (7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 31 månader (39). Den genomsnittliga räntenivån (exklusive byggkreditiv) var 2,51 procent (2,10).

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-09-30

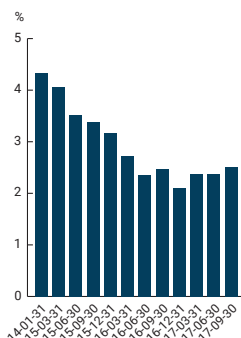
| FÖRFALLOÅR                             | RÄNTEBINDNING  |             | KAPITALBINDNING  |                |                   |
|----------------------------------------|----------------|-------------|------------------|----------------|-------------------|
|                                        | LÅNEVOLYM, MKR | RÄNTA, %    | AVTALSVOLYM, MKR | UTNYTTJAT, MKR | EJ UTNYTTJAT, MKR |
| Rörlig                                 | 708            | 2,95        |                  |                |                   |
| 2018                                   | 30             | 2,25        |                  | 374            |                   |
| 2019                                   | -              | -           |                  | 161            |                   |
| 2021                                   | 186            | 1,51        |                  | 389            |                   |
| 2022                                   | 170            | 1,79        |                  | 170            |                   |
| <b>TOTALT/GENOMSNIITT</b>              | <b>1 094</b>   | <b>2,51</b> |                  | <b>1 094</b>   |                   |
| Byggkreditiv (Projektfinansiering)     | 281            | 2,09        | 618              | 281            | 337               |
| <b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2017-09-30</b> | <b>1 375</b>   | <b>2,42</b> |                  | <b>1 375</b>   |                   |

### EGET KAPITAL, GENOMSNIITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

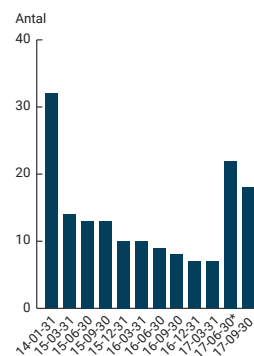
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta (exkl byggkreditiv), %



Räntebindningstid, antal månader



\* Den genomsnittliga räntebindningstiden har ökat till följd av att flera byggkreditiv lagts om till banklån med längre räntebindningstid.



# FASTIGHETSVÄRDERING

Efter värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 30 september 2017 uppgå till 2 047,8 Mkr (1 428,4).

Fastighetsbeståndets värde ökade med 619,4 Mkr i jämförelse med utgången av år 2016, till följd av investeringar om 500,5 Mkr och värdeförändringar om 118,9 Mkr.

## Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med extern fastighetsvärderare, kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:s värderingshandledning.

## Värderingsmetod

### Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut.

Kalkylperioden uppgår till 15 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Klassificering sker liksom vid årsskiftet i nivå 3 enligt IFRS 13.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter ingå. Eventuella byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

### Ny- och tillbyggnadsprojekt

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet

Verkligt värde för färdigställt ny- eller tillbyggnadsprojekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsfastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförs.

## INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

|                                      | SAMHÄLLSFÄSTIGHETER | BOSTÄDER |
|--------------------------------------|---------------------|----------|
| Diskonteringsränta, %                | 7,4                 | 6,6      |
| Direktavkastningskrav (restvärde), % | 6,0                 | 4,7      |

# ÖVRIGT

## Organisation och medarbetare

K2A bygger successivt upp en organisation anpassad efter verksamheten och dess storlek. Samtidigt är samarbeten och partnerskap viktiga för den vidare utvecklingen av bolaget. Genom samverkan med partners med starka incitament säkerställs tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning.

Vid periodens slut var 55 personer anställda i K2A, varav 43 vid Grännäs Trähus, bolagets fabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

## Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration samt koncern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, samt ansvarar för rapportering och information till aktiemarknaden. Moderbolagets resultat efter skatt för perioden uppgick till 10,8 Mkr (69,4).

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen för 2016. I avsnittet Intjäningsförmåga finns en känslighetsanalys med teoretiska resultateffekter av förändringar av ett antal faktorer.

## Väsentliga transaktioner med närstående

K2A köpte under tredje kvartalet administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från Särinvest AB för totalt 1,0 Mkr. Särinvest AB ägde den 30 september indirekt cirka 19 procent av totalt antal aktier i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ).

## Händelser efter periodens utgång

### Extra bolagsstämma

Den 9 oktober 2017 hölls en extra bolagsstämma i K2A. En sammanfattning av besluten:

Styrelseledamoten Christer Andersson hade begärt eget utträde på dagen för den extra bolagsstämman och det beslutades om att antalet styrelseledamöter ska minskas från sju till sex ledamöter. Vidare beslutades bland annat om villkorsändring och godkännande av överlåtelse av 45 000 nyemitterade Stam B-aktier. Den extra bolagsstämman antog en ny bolagsordning som innebär att ett nytt aktieslag, Stam D-aktier, införs vilka berättigar till en

röst. Det beslutades om ett nytt omvandlingsförbehåll som ger ägare av Stam A-aktier rätt att omvandla Stam A-aktier till Stam B- eller Stam D-aktier samt ger ägare av Stam D-aktier rätt att omvandla Stam D-aktier till Stam A- eller Stam B-aktier.

### Johan Knaust omvandlar och förvärvar Stam A-aktier

Efter begäran har 598 488 av Johan Knausts stamaktier av serie A omvandlats till samma antal stamaktier av serie D. Johan Knaust har även förvärvat 464 288 stamaktier av serie A från tidigare styrelseledamoten Christer Andersson.

### Information om felaktig registrering av stamaktier av serie B

Vid årsstämman 2017 beslutades att emittera 45 000 stamaktier av serie B till ett av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) helägt dotterbolag. Emissionen blev inte korrekt genomförd men registrerades trots detta av Bolagsverket. Med anledning av den felaktiga registreringen och med hänsyn till att aktierna inte är marknadsnoterade kommer styrelsen vid nästkommande stämma föreslå och verka för att samtliga dessa felaktigt registrerade stamaktier av serie B inlöses.



# AKTIEN OCH ÄGARE

Antalet utestående preferensaktier uppgår till 1 100 000. Vid periodens utgång uppgick antalet preferensaktieägare till cirka 2 200\*.

Därutöver finns 2 321 440 stamaktier av serie A. Varje preferensaktie berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie A berättigar till tio röster. Senast betalt för K2A

PREF den 29 september 2017 var 283,50 kronor (260,00), + 9 procent jämfört med sista handelsdagen föregående år. Under årets första tre kvartal omsattes totalt 380 582 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 46 procent på årsbasis.

Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

\* Synliga ägare av förvaltar- och direktregistrerade preferensaktier enligt Euroclear Sweden AB. Det faktiska antalet preferensaktieägare är högre.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE 2017-09-30

|                                    | STAMAKTIER A     | PREFERENSAKTIER  | % AV TOTALT<br>ANTAL AKTIER | % AV TOTALT ANTAL<br>RÖSTER <sup>1</sup> |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| Christer Andersson <sup>2</sup>    | 643 200          | 4 000            | 18,9                        | 26,5                                     |
| Johan Knaust <sup>2</sup>          | 643 200          | 1 000            | 18,8                        | 26,5                                     |
| Johan Thorell <sup>2</sup>         | 321 600          | 6 635            | 9,6                         | 13,3                                     |
| Johan Ljungberg <sup>2</sup>       | 321 600          | 1 000            | 9,4                         | 13,2                                     |
| Claes-Henrik Julander <sup>2</sup> | 290 240          | 6 050            | 8,7                         | 12,0                                     |
| Ludwig Holmgren                    | 101 600          | 0                | 3,0                         | 4,2                                      |
| Övriga                             | 0                | 1 081 315        | 31,6                        | 4,4                                      |
|                                    | <b>2 321 440</b> | <b>1 100 000</b> | <b>100,0</b>                | <b>100,0</b>                             |

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

2) Via bolag.

## STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2017-09-30

|                                  | PREFERENSAKTIER  | % AV TOTALT<br>ANTAL AKTIER | % AV TOTALT ANTAL<br>RÖSTER <sup>1</sup> |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| Avanza Pension                   | 109 910          | 3,2                         | 0,5                                      |
| Danica Pension                   | 82 336           | 2,4                         | 0,3                                      |
| Allba Holding                    | 42 800           | 1,3                         | 0,2                                      |
| Crafoordska Stiftelsen           | 37 000           | 1,1                         | 0,2                                      |
| Karl Bjerkes Stipendiefond       | 29 970           | 0,9                         | 0,1                                      |
| Nordnet Pensionsförsäkring       | 29 735           | 0,9                         | 0,1                                      |
| Zensum Balanserad                | 22 000           | 0,6                         | 0,1                                      |
| DI Aktiv Förmögenhetsförvaltning | 20 000           | 0,6                         | 0,1                                      |
| UBS Switzerland                  | 20 000           | 0,6                         | 0,1                                      |
| Banque Internationale A Lux      | 18 915           | 0,6                         | 0,1                                      |
| Övriga                           | 687 334          | 20,1                        | 2,8                                      |
|                                  | <b>1 100 000</b> | <b>32,2</b>                 | <b>4,6</b>                               |

1) Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

## K2A PREF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 - 29 SEPTEMBER 2017



## HANDELN MED K2A PREF PÅ NASDAQ STOCKHOLM FIRST NORTH

|                                                         | JAN-SEP 2017 | JAN-DEC 2016 |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier | 1 993        | 1 586        |
| Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr          | 0,5          | 0,4          |

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelseposter inom parentes avser perioden januari till september föregående år.

Förvaltningsresultatet ökade med 153 procent till 15,2 Mkr (6,0), främst till följd av att bostadsprojekt färdigställts och lägenheterna hyrts ut.

Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under de närmaste åren kommer flertalet av pågående och planerade bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning.

Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 118,9 Mkr (30,6).

## Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 104,9 Mkr (34,7), motsvarande 37,12\* kr (10,42) per stamaktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 59,0 Mkr (31,7) till följd av att bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrdes ut.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (98), vilket innebär att i stort sett samtliga bostäder är uthyrda. Vakansen utgörs av normal omflyttningsvakans.

\*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare

## Fastighetskostnader

Ett större förvaltat fastighetsbestånd medförde att fastighetskostnaderna ökade till 19,7 Mkr (8,0).

## Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick oförändrat till 12,6 Mkr (12,6). Den centrala administrationen utgörs av moderbolaget som bland annat tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning samt ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell risk-hantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

## Räntenetto

Räntenettot uppgick till -11,5 Mkr (-5,1).

## Skatt

Uppskjuten skatt belastade periodens resultat med -25,9 Mkr (-6,7). Aktuell skatt uppgick till -3,3 Mkr (0).

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

| MKR                                                   | 2017<br>JUL-SEP | 2016<br>JUL-SEP | 2017<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-DEC |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                         | 20,1            | 13,3            | 59,0            | 31,7            | 49,3            |
| Fastighetskostnader                                   | -6,8            | -3,3            | -19,7           | -8,0            | -16,6           |
| <b>Driftsöverskott</b>                                | <b>13,3</b>     | <b>10,0</b>     | <b>39,3</b>     | <b>23,7</b>     | <b>32,7</b>     |
| Central administration                                | -3,4            | -4,8            | -12,6           | -12,6           | -14,5           |
| Räntenetto                                            | -2,8            | -2,8            | -11,5           | -5,1            | -8,0            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                           | <b>7,1</b>      | <b>2,4</b>      | <b>15,2</b>     | <b>6,0</b>      | <b>10,1</b>     |
| <b>Värdeförändringar</b>                              |                 |                 |                 |                 |                 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 0,5             | 30,6            | 118,9           | 30,6            | 88,9            |
| Värdeförändring, innehav utan bestämmande inflytande  | -               | 4,8             | -               | 4,8             | -               |
| <b>Resultat före skatt</b>                            | <b>7,7</b>      | <b>37,8</b>     | <b>134,1</b>    | <b>41,4</b>     | <b>99,1</b>     |
| Aktuell skatt                                         | -1,7            | -               | -3,3            | -               | -5,5            |
| Uppskjuten skatt                                      | 1,7             | -6,7            | -25,9           | -6,7            | -13,4           |
| <b>Periodens totalresultat</b>                        | <b>7,7</b>      | <b>31,0</b>     | <b>104,9</b>    | <b>34,7</b>     | <b>80,2</b>     |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| MKR                                          | 2017-09-30     | 2016-09-30     | 2016-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      | 2 047,8        | 1 240,4        | 1 428,4        |
| Övriga anläggningstillgångar                 | 64,6           | 10,0           | 10,0           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>2 112,4</b> | <b>1 250,4</b> | <b>1 438,4</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Pågående arbeten                             | 9,6            | 1,5            | 1,5            |
| Kundfordringar                               | 0,4            | 0,4            | 0,6            |
| Kortfristiga fordringar                      | 1,9            | 0,9            | 3,3            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4,2            | 1,5            | 2,4            |
| Likvida medel                                | 104,2          | 36,9           | 104,4          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>120,4</b>   | <b>41,4</b>    | <b>112,2</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>2 232,8</b> | <b>1 291,7</b> | <b>1 550,7</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                |                |
| Eget kapital                                 | 697,4          | 391,8          | 577,7          |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 95,8           | 63,5           | 69,9           |
| Derivat                                      | -              | 1,8            | -              |
| Räntebärande skulder                         | 1 375,3        | 768,9          | 835,6          |
| Ej räntebärande skulder                      | 64,3           | 65,7           | 67,5           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>2 232,8</b> | <b>1 291,7</b> | <b>1 550,7</b> |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| MKR                                            | 2017<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-DEC |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående eget kapital</b>                   | <b>577,7</b>    | <b>389,7</b>    | <b>389,7</b>    |
| Nyemissioner                                   | 10,4            | -               | 140,9           |
| Aktieägartillskott                             | 23,2            | -               | -               |
| Omräkningsdifferens                            | -               | -               | 0,2             |
| Utdelning, preferensaktier                     | -16,5           | -10,5           | -16,0           |
| Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande | -2,2            | -               | -               |
| Förvärv av minoritetsandelar                   | -               | -17,3           | -17,4           |
| Periodens totalresultat                        | 104,9           | 34,7            | 80,2            |
| <b>Utgående eget kapital</b>                   | <b>697,4</b>    | <b>396,5</b>    | <b>577,7</b>    |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| MKR                                                                               | 2017<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-DEC |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                 |                 |                 |
| Förvaltningsresultat                                                              | 15,2            | 6,0             | 10,1            |
| Avskrivningar                                                                     | 1,0             | 0,5             | 0,8             |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | -0,3            | -               | -               |
| Betald skatt                                                                      | -               | -               | -5,5            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>15,8</b>     | <b>6,5</b>      | <b>5,5</b>      |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |                 |                 |                 |
| Förändring av pågående arbeten                                                    | -8,1            | -0,7            | -0,6            |
| Förändringar rörelsefordringar                                                    | 0,3             | -1,8            | -5,3            |
| Förändringar rörelseskulder                                                       | -10,8           | 27,4            | 29,1            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-2,8</b>     | <b>31,4</b>     | <b>28,7</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                 |                 |                 |
| Förvärv förvaltningsfastigheter                                                   | -125,1          | -               | -               |
| Investering i förvaltningsfastigheter och projekt                                 | -375,4          | -410,6          | -542,0          |
| Investering i dotterföretag                                                       | -               | 1,0             | -               |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar                                      | -40,1           | -1,5            | -1,9            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-540,6</b>   | <b>-413,1</b>   | <b>-543,9</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                 |                 |                 |
| Emissioner                                                                        | -               | -               | 140,9           |
| Upptagna lån                                                                      | 570,3           | 387,8           | 482,0           |
| Amortering av lån                                                                 | -8,4            | -37,1           | -66,3           |
| Förvärv av minoritetsandel                                                        | -               | -18,0           | -17,4           |
| Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande                                    | -2,2            | -               | -               |
| Utdelning, preferensaktier                                                        | -16,5           | -10,5           | -16,0           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>543,2</b>    | <b>322,3</b>    | <b>523,2</b>    |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>-0,3</b>     | <b>-59,5</b>    | <b>8,0</b>      |
| Likvida medel vid periodens början                                                | 104,4           | 96,4            | 96,4            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>104,2</b>    | <b>36,9</b>     | <b>104,4</b>    |



## SEGMENTRAPPORTERING

|                                             | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER |                 | PÅGÅENDE PROJEKT |                 | KONCERNEN       |                 |
|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| MKR                                         | 2017<br>JAN-SEP         | 2016<br>JAN-SEP | 2017<br>JAN-SEP  | 2016<br>JAN-SEP | 2017<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-SEP |
| Hysesintäkter                               | 58,9                    | 31,7            | 0,2              | -               | 59,0            | 31,7            |
| Fastighetskostnader                         | -18,9                   | -8,0            | -0,9             | -               | -19,7           | -8,0            |
| <b>Driftsöverskott</b>                      | <b>40,0</b>             | <b>23,7</b>     | <b>-0,7</b>      | <b>-</b>        | <b>39,3</b>     | <b>23,7</b>     |
| Räntenetto                                  | -10,7                   | -6,4            | -0,2             | 1,4             | -10,9           | -5,1            |
| Värdeförändring av minoritet, realiserad    | -                       | -               | -                | 4,8             | -               | 4,8             |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade | 118,9                   | -               | -                | 30,6            | 118,9           | 30,6            |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar</b> | <b>148,2</b>            | <b>17,3</b>     | <b>-0,9</b>      | <b>36,8</b>     | <b>147,3</b>    | <b>54,0</b>     |
| <b>Ofördelade poster</b>                    |                         |                 |                  |                 |                 |                 |
| Central administration                      |                         |                 |                  |                 | -12,6           | -12,6           |
| Centralt räntenetto                         |                         |                 |                  |                 | -0,6            | -               |
| <b>Resultat före skatt</b>                  |                         |                 |                  |                 | <b>134,1</b>    | <b>41,4</b>     |
| Aktuell skatt                               |                         |                 |                  |                 | -3,3            | -               |
| Uppskjuten skatt                            |                         |                 |                  |                 | -25,9           | -6,7            |
| <b>Periodens totalresultat</b>              |                         |                 |                  |                 | <b>104,9</b>    | <b>34,7</b>     |

## KONCERNENS NYCKELTAL<sup>1</sup>

|                                                                         | 2017-09-30 | 2016-09-30 | 2016-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                                   |            |            |            |
| Uthyrbar yta, tkvm                                                      | 47,9       | 21,7       | 41,1       |
| Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm                                         | 33,1       | 6,9        | 26,2       |
| Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm                                    | 14,8       | 14,3       | 14,9       |
| Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr                  | 2 047,8    | 1 240,4    | 1 428,4    |
| Överskottsgrad, %                                                       | 67         | 75         | 66         |
| Direktavkastningskrav, %                                                | 4,9        | 6,8        | 5,0        |
| Antal anställda                                                         | 55         | 44         | 49         |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                            |            |            |            |
| Avkastning på eget kapital, %                                           | 15,0       | 8,7        | 13,9       |
| Soliditet, %                                                            | 31,2       | 30,3       | 37,3       |
| Belåningsgrad, %                                                        | 67         | 62         | 59         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                 | 2,3        | 2,2        | 2,3        |
| Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut (exklusive byggkreditiv), % | 2,51       | 2,46       | 2,10       |
| <b>Aktierelaterade nyckeltal</b>                                        |            |            |            |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st                          | 2 321 440  | 2 321 440  | 2 321 440  |
| Antal preferensaktier, st                                               | 1 100 000  | 700 000    | 1 100 000  |
| Förvaltningsresultat per stamaktie <sup>2</sup> , kr                    | -1,52      | -1,92      | -2,52      |
| Resultat efter skatt per stamaktie <sup>2</sup> , kr                    | 37,12      | 10,42      | 33,06      |
| Eget kapital per stamaktie, kr                                          | 128,73     | 87,81      | 103,96     |

1) Se avsnittet Definitioner, Ordlista.

2) Justerat för preferensaktieutdelning.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| MKR                                               | 2017<br>JUL-SEP | 2016<br>JUL-SEP | 2017<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-SEP | 2016<br>JAN-DEC |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                   | 2,5             | 1,0             | 6,3             | 5,2             | 8,7             |
| Administrationskostnader                          | -6,4            | -4,2            | -17,1           | -11,8           | -16,3           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -0,2            | -0,1            | -0,6            | -0,4            | -0,5            |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>-4,2</b>     | <b>-3,3</b>     | <b>-11,4</b>    | <b>-7,0</b>     | <b>-8,1</b>     |
| Anticiperad aktieutdelning                        | -               | -               | -               | 73,6            | 73,6            |
| Räntetäkter och liknande resultatposter           | 22,4            | -               | 22,4            | 3,0             | 9,2             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | -0,1            | -               | -0,2            | -0,3            | -0,3            |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>    | <b>22,3</b>     | <b>-</b>        | <b>22,1</b>     | <b>76,4</b>     | <b>82,6</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        | <b>18,2</b>     | <b>-3,3</b>     | <b>10,8</b>     | <b>69,4</b>     | <b>74,5</b>     |
| Skatt                                             | -               | -               | -               | -               | 0,1             |
| <b>Periodens resultat</b>                         | <b>18,2</b>     | <b>-3,3</b>     | <b>10,8</b>     | <b>69,4</b>     | <b>74,6</b>     |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

| MKR                                          | 2017-09-30   | 2016-09-30   | 2016-12-31   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |              |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |              |              |              |
| Licenser                                     | 1,9          | 1,5          | 1,5          |
| Inventarier                                  | 0,5          | 0,5          | 0,6          |
| Övriga anläggningstillgångar                 | 30,3         | -            | -            |
| Andelar i koncernföretag                     | 2,1          | 0,1          | 0,1          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>34,8</b>  | <b>2,1</b>   | <b>2,2</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |              |              |              |
| Kundfordringar                               | 0,4          | 0,3          | 0,1          |
| Fordringar koncernföretag                    | 365,9        | 233,6        | 409,6        |
| Övriga fordringar                            | 0,2          | 0,1          | 2,6          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0,8          | 0,3          | 0,4          |
| Kassa och bank                               | 7,4          | 10,5         | 48,3         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>374,6</b> | <b>244,8</b> | <b>461,1</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>409,4</b> | <b>246,9</b> | <b>463,2</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |              |              |              |
| Eget kapital                                 | 370,5        | 241,9        | 365,9        |
| Räntebärande skulder                         | 18,1         | -            | -            |
| Övriga skulder                               | 20,8         | 5,0          | 97,4         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>409,4</b> | <b>246,9</b> | <b>463,2</b> |

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå utifrån befintliga förvaltningsfastigheter vid periodens utgång samt efter färdigställande av pågående och planerade projekt, har en tabell upprättats som avspeglar intjäningsförmågan på årsbasis. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsfastigheter samt intjäningsförmågan från dess

pågående och planerade projekt efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Intjäningsförmåga ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt efter det att pågående och planerade projekt färdigställts.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| MKR                                                                      | FÖRVALTNINGS-<br>FASTIGHETER | PÅGÅENDE<br>PROJEKT | PLANERADE<br>PROJEKT | KONCERN<br>GEMENSAMT | SUMMA      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------|
| Hysesvärde                                                               | 97                           | 50                  | 69                   |                      | 216        |
| Vakans                                                                   | -2                           | -1                  | -1                   |                      | -4         |
| <b>Hysesintäkter</b>                                                     | <b>94</b>                    | <b>49</b>           | <b>68</b>            |                      | <b>211</b> |
| Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration                 | -25                          | -10                 | -14                  |                      | -49        |
| <b>Driftsöverskott</b>                                                   | <b>69</b>                    | <b>39</b>           | <b>54</b>            |                      | <b>162</b> |
| Central administration                                                   |                              |                     |                      | -18                  | -18        |
| Finansnetto                                                              |                              |                     |                      | -58                  | -58        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                              |                              |                     |                      |                      | <b>86</b>  |
| Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | 8                            | 3                   | 4                    |                      | 15         |
| Tillkommande investeringar                                               | -                            | 403                 | 1 041                |                      | 1 445      |

## KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet på Koncernens intjäningsförmåga. Den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet har beräknats utifrån förändring av en av nedan redovisade faktorer åt gången:

|                     | FÖRÄNDRING           | EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR |
|---------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Hysesvärde          | +/- 5%               | +/- 11                              |
| Uthyrningsgrad      | +/- 2 procentenheter | +/- 4                               |
| Fastighetskostnader | +/- 10%              | +/- 5                               |
| Räntekostnader      | +/- 1 procentenhet   | +/- 24                              |

## REDOVISNINGSPRINCIPER

K2A följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i

årsredovisningslagen. En utförligare redogörelse för koncernens redovisningsprinciper lämnas under not 2 i årsredovisningen för 2016.

Stockholm den 25 oktober 2017  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell  
*Styrelseordförande*

Johan Knaust  
*Vd och styrelseledamot*

Claes-Henrik Julander  
*Styrelseledamot*

Ludwig Holmgren  
*Styrelseledamot*

Sten Gejrot  
*Styrelseledamot*

Johan Ljungberg  
*Styrelseledamot*

## DEFINITIONER, ORDLISTA

**Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

**Avrundningar**

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

**Belåningsgrad fastigheter**

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

**Direktavkastningskrav**

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

**Eget kapital per stamaktie**

Eget kapital, reducerat med minoritetens andel av eget kapital samt värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till antal stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som medelvärdet av genomsnittlig kurs per handelsdag för preferensaktien under 12 månader före periodens utgång multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen.

**Förvaltningsresultat**

Resultat före värdeförändringar och skatt.

**Hyresvärde**

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

**IFRS**

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

**Förvaltningsresultat per stamaktie**

Förvaltningsresultat, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

**Nettoskultsättning**

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

**Resultat efter skatt per stamaktie**

Resultat efter skatt, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

**Räntetäckningsgrad**

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntenetto.

**Soliditet**

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

**Uthyrbar yta**

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

**Uthyrningsgrad, ekonomisk**

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

**Uthyrningsgrad, yta**

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

**Överskottsgrad**

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER 2017/2018

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké 2017             | 14 februari 2018 |
| Årsredovisning 2017                | mars 2018        |
| Årsstämma 2018                     | 25 april 2018    |
| Delårsrapport Q1 januari-mars 2018 | 25 april 2018    |

## PREFERENSAKTIEUTDELNING 2017/2018

|                                                                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 6 december 2017   |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                       | 8 december 2017   |
| Förväntad dag för utbetalning från Euroclear                      | 13 december 2017  |
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 7 mars 2018       |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                       | 9 mars 2018       |
| Förväntad dag för utbetalning från Euroclear                      | 14 mars 2018      |
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 5 juni 2018       |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                       | 8 juni 2018       |
| Förväntad dag för utbetalning från Euroclear                      | 13 juni 2018      |
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 6 september 2018  |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning                       | 10 september 2018 |
| Förväntad dag för utbetalning från Euroclear                      | 13 september 2018 |

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, [johan.knaust@k2a.se](mailto:johan.knaust@k2a.se)  
Christian Lindberg, Affärsutveckling, 070-723 39 48, [christian.lindberg@k2a.se](mailto:christian.lindberg@k2a.se)



**K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)**  
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, [info@k2a.se](mailto:info@k2a.se), [www.k2a.se](http://www.k2a.se), org.nr 556943-7600