

Q4

Bokslutskommuniké januari-december 2016
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI–DECEMBER 2016

- Periodens hyresintäkter ökade till 49,3 Mkr (22,8)
- Förvaltningsresultatet ökade till 10,2 Mkr (2,9)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 88,9 Mkr (134,8)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 80,2 Mkr (107,8), motsvarande 27,90* kronor (38,77) per stamaktie
- 757 lägenheter färdigställdes under året. Totalt antal färdigställda/förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 1 111.
- Styrelsen föreslår att årsstämman 2017 beslutar om utdelning med 20,00 kronor (20,00) per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor (5,00) per preferensaktie.

*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare.

NYCKELTAL

	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Hysesintäkter, Mkr	49,3	22,8
Förvaltningsresultat, Mkr	10,2	2,9
Resultat efter skatt, Mkr	80,2	107,8
Soliditet, %	37	43
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	96
Lägenheter i förvaltning och projekt, antal	2 314	2 007

” Förvaltningsresultatet ökade med 252 procent jämfört med föregående år.

Johan Knaust, VD



Johan Knaust, VD:

KRAFTIG TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Under 2016 ökade K2A:s hyresintäkter med 116 procent till följd av att ett stort antal bostäder i våra projekt färdigställdes och hyrdes ut.

Vid årets slut uppgick antalet färdigställda/förvaltade lägenheter till 1 111, en ökning med 757 lägenheter sedan föregående årsskifte. Marknaden är stark med stor efterfrågan på den produkt som vi erbjuder: välplanerade klimatsmarta hyresbostäder med hög standard i bra lägen. I stort sett samtliga lägenheter är uthyrda vid färdigställande. Hyresintäkterna ökar alltså i princip i takt med att projekten färdigställs.

Stark ökning av hyresintäkter

Under 2016 medförde färdigställda bostadsprojekt en kraftig ökning av såväl hyresintäkter som förvaltningsresultat under det andra halvåret. Allra störst var ökningen under årets sista kvartal när inflyttning skedde i ett stort antal bostäder.

För helåret 2016 ökade hyresintäkterna till 49,3 Mkr, en ökning med 26,5 Mkr eller 116 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet ökade från 2,9 Mkr till 10,2 Mkr, +252 procent.

K2A har en stabil finansiell ställning med en soliditet på 37 procent och en räntetäckningsgrad om 2,3 ggr. Vi har också god marginal till den nivå som enligt våra finansiella mål inte ska understigas långsiktigt, 25 procent respektive 1,75 ggr.

Hyresgästerna trivs hos oss

Inget företag kan nå framgång och utvecklas positivt utan bra produkter och nöjda kunder, inte ens i en marknadssituation som präglas av att efterfrågan är betydligt större än utbudet.

Vi har varit övertygade om att vi utvecklat en bra bostadsprodukt och även skapat en effektiv, kundnära förvaltning. Men svaret på frågan om vi lyckats kan självklart bara våra kunder – hyresgäster – ge. Alltså har vi frågat dem.

Vår första kundundersökning visar att hyresgästerna överlag är mycket nöjda med sitt boende hos K2A och vårt dotterbolag Svenska Studenthus. Studenter uppskattar att bostäderna finns i bra lägen med gångavstånd till föreläsningarna och i övrigt goda kommunikationer. Själva lägenheterna får mycket gott betyg och det framhålls att

de är ljusa, fräscha, välutrustade och smart planerade. Särskilt glädjande är att så många lyfter fram vår snabba kundservice och det vänliga, hjälpsamma bemötandet från vår förvaltningspersonal.

Vi slår oss dock inte till ro med detta positiva besked utan arbetar vidare enligt den goda principen och insikten att allting går att förbättra ytterligare lite grand. Vår strävan är att varje dag bli ännu lite bättre inom vår verksamhet, för våra hyresgäster och aktieägare. Vi har under det gångna året också förstärkt vår organisation med flera nyckelmedarbetare inom förvaltning och ekonomi.

Fortsatt stark efterfrågan

Det råder som bekant stor brist på bostäder i Sverige, dock främst i regioner och städer med stark tillväxt och befolkningsökning. Vi har valt att etablera oss och utveckla verksamheten i de delar av landet som kan uppvisa dessa karakteristika.

Under de närmaste åren färdigställs ytterligare ett stort antal lägenheter samtidigt som vi kommer att söka efter och utvärdera nya möjligheter till intressanta bostadsprojekt. Givet den ansträngda bostadssituationen på våra prioriterade marknader lär inte efterfrågan på våra klimatsmarta, yteffektiva mindre och medelstora hyresbostäder mattas under överskådlig tid.

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

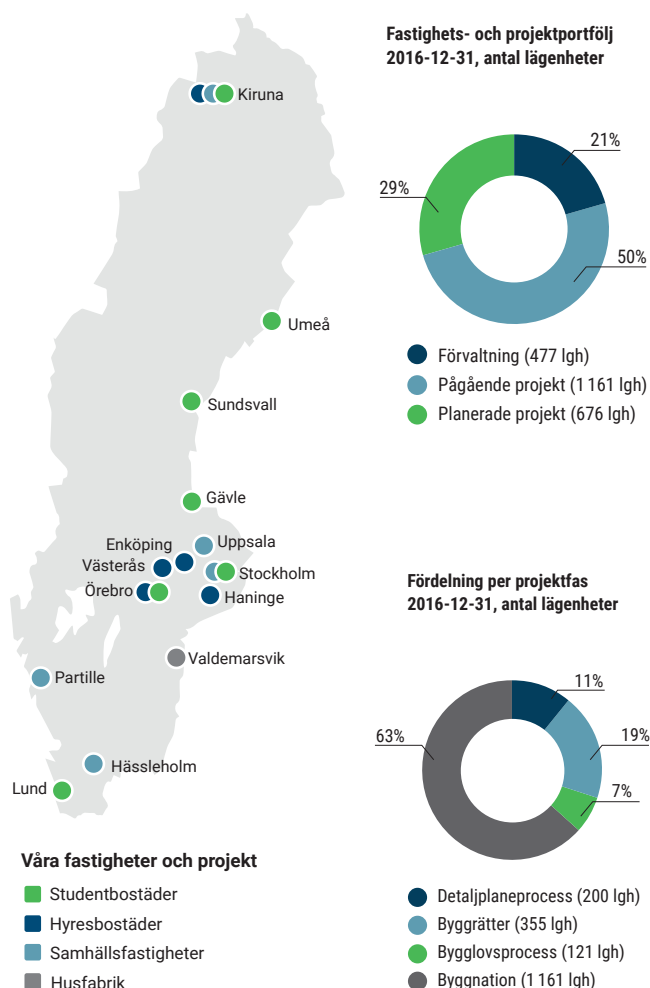
För att uppnå sina mål ska K2A

- 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, yteffektiva 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.

2 900 bostäder

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

Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 2 900 bostäder, varav cirka 1 900 studentbostäder, inklusive erhållna markanvisningar. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Lund, Hässleholm, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Västerås, Enköping, Uppsala, Gävle, Sundsvall, Umeå och Kiruna. I Valdemarsvik äger K2A en husfabrik för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä.



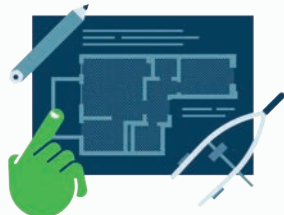
Från kundanalys till förvaltade lägenheter

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analysen av bostadsmarknaden till förvaltningen 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 effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Fasader och utomhusmiljö anpassas till omgivningen (trä-, puts- eller tegelfasad).

5



Uthyrning. 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.

6



Förvaltning. K2A strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka kundrelationerna. Med den skräddarsydda webbaserade kundtjänsten 24sju® ökas kundnyttan och underlättas vardagen för hyresgästerna.

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, 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

2015 förvärvade K2A en modern produktionsanläggning för lägenhetsenheter i trä som levereras till bolagets bostadsprojekt. Fabriken, Grännäs Trähus, är belägen i Valdemarsvik. Genom förvärvet har K2A skaffat egen produktionskapacitet och därmed säkerställt 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. Det är alltså i grunden en likadan lägenhet som byggs varje gång.

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 byggt teknik 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



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-december föregående år.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-december 2016 till 10,2 Mkr (2,9).

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

Periodens resultat efter skatt uppgick till 80,2 Mkr (107,8), motsvarande 27,90* kr (38,77) per stamaktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 49,3 Mkr (22,8) till följd av att flera bostadsprojekt färdigställdes och lägenheterna hyrdes ut. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (96).

Fastighetskostnader

Ett större förvaltad fastighetsbestånd medförde att fastighetskostnaderna ökade till 16,6 Mkr (7,3).

Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration ökade till 14,5 Mkr (7,6) till följd av förstärkning av organisationen i samband med bolagets utveckling. 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 riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -8,0 Mkr (-5,0). Den genomsnittliga räntenivån var 2,08 procent (2,70).

Värdeförändringar

Den 31 december 2016 omfattade fastighetsbeståndet 18 förvaltningsfastigheter och pågående projekt. Under perioden uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 88,9 Mkr (134,8) och värdeförändringar på derivat till 0 Mkr (0,1); derivatet löstes under fjärde kvartalet 2016. Fastighetsbeståndets värde ökade till 1 428,4 Mkr (797,5).

Skatt

Aktuell och uppskjuten skatt belastade periodens resultat med -5,5 Mkr (-0,1) respektive -13,4 Mkr (-29,9).

Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 28,7 Mkr (29,7). Under perioden investerades totalt 542,0 Mkr (265,3) i förvaltningsfastigheter och projekt.

*Resultat per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare

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.

FASTIGHETER OCH PROJEKT

Jämförelseposter inom parentes avser normalt perioden januari-december föregående år.

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

Förvaltningsfastigheterna var vid periodens utgång belägna i Hässleholm, Partille, Haninge, Uppsala, Gävle och Kiruna, medan projekten fanns i Stockholm, Lund, Haninge, Örebro, Västerås, Enköping, Umeå, Sundsvall och Kiruna. Bolaget hade 477 lägenheter i förvaltningsfastigheter och 1 837 lägenheter i pågående eller planerade projekt, varav 634 färdigställda.

Förvaltningsfastigheter

Den 31 december 2016 uppgick den uthyrbara ytan till 41 146 kvm (21 703). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 98 procent (96).

Pågående och planerade projekt

Projekt Vega Park (Haninge) fortskrider planenligt. Samtliga 123 bostäder i Etapp 1 har färdigställts och är uthyrda. Övriga etapper beräknas färdigställas successivt under 2018-2019. Vega Park uppförs i den nya stadsdelen Vega i Haninge, där hållbarhet och närhet till natur och kommunikation står i centrum. K2A:s lägenheter är belägna cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen. Totalt omfattar Vega Park 500 hyresbostäder och är därmed den största nybyggnationen av flerfamiljshus med trästommar i Sverige.

Örebro

I Örebro färdigställdes de sista studentlägenheterna i projekt Oreganon 1 under hösten 2016. Samtliga 285 lägenheter är nu uthyrda. Bostäderna har ett mycket attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter.

K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. Projekt Glidplanet 5 omfattar 88 hyresbostäder med byggstart i början av 2017 och färdigställande första kvartalet 2018. Hyresbostäderna uppförs cirka 2 kilometer från K2A:s studentbostäder i Oreganon, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Kiruna

Projekt Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd

av LKAB:s expansion. Projektet färdigställs under första kvartalet 2017. K2A har av Kiruna kommun även utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer att inrymma hyresbostäder, ett lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Byggstart beräknas till slutet av 2017.

Umeå

I Umeå färdigställdes de sista studentbostäderna i projekt Roten 1 i slutet av 2016. Samtliga 277 lägenheter är nu uthyrda. Roten 1 har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet, invid friidrottsarenan och IKSU.

Stockholm

Projekt Kopiepenan i Stockholm omfattar 52 studentlägenheter fördelade på tre byggnader. Därutöver kommer ett gruppboende att uppföras med 6 lägenheter och tillhörande lokaler för verksamheten. Kopiepenan är belägen i Vällingby nära tunnelbana och med Vällingby Centrum på cirka 10 minuters gångavstånd. Inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2017.

Västerås

K2A uppför 116 hyresbostäder i attraktiva Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Projektet, med beteckningen Havsmannen, påbörjades under hösten 2016 och beräknas vara färdigställt tredje kvartalet 2018.

Enköping

Genom förvärv har K2A tillförsäkrats planlagd mark i Enköping om cirka 6 000 kvadratmeter motsvarande 80 hyreslägenheter och en förskola. Bostäderna kommer att uppföras i Husberg (Gånsta 2:3) medan förskolan uppförs inom Bredsandsskogen. Det var byggstart för bostäderna hösten 2016. Förskolan påbörjas i slutet av 2017.

Sundsvall

K2A har förvärvat del av fastigheten Åkroken 1 på Campus Mittuniversitetet i Sundsvall. Planarbete har inletts med syftet att möjliggöra uppförandet av cirka 200 studentlägenheter i det attraktiva läget vid Storgatan och Selångersån, på gångavstånd från universitetet. Byggstart beräknas till fjärde kvartalet 2017.

Lund

K2A kommer att uppföra 121 studentbostäder i den nya stadsdelen Brunnsåsen i Lund, i nära anslutning till Tekniska Högskolan och forskningsanläggningarna ESS och MAX VI. Byggstart beräknas till andra kvartalet 2017.

Markanvisningar i Växjö och Karlstad

K2A har erhållit markanvisningar i Växjö och Karlstad, motsvarande sammanlagt cirka 400 bostäder. Dessa planerade projekt är i ett tidigt skede och därför ännu inte upptagna i tabellen nedan.

Investeringar

Under perioden investerades totalt 542,0 Mkr i förvaltningsfastigheter och projekt, varav 137,6 Mkr avsåg Roten 1 i Umeå, 127,3 Mkr Oregon 1 i Örebro och 107,5 Mkr Vega Park i Haninge.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2016-12-31

Fastighetsbeteckning/ Benämning ¹	Kommun	Kategori ²	Byggstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta				Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
					Kontor/ Utbildning/ Vård, kvm	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm		
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER										
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa			7 523		515	8 038		12,4
Olsbacka 50:6	Gävle	St				4 833		4 833	200	8,8
Kungsbäck 2:21	Gävle	St				2 024		2 024	95	4,5
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa			420			420	5	1,4
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	13,3
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER					14 332	12 610	515	27 457	477³	46,0
PÅGÅENDE PROJEKT										
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	3, 2015	1, 2017		1 534		1 534	72	3,9
Roten 1	Umeå	St	3, 2015	1, 2017		5 964	120	6 084	277	15,3
Oregon 1	Örebro	St	2, 2015	1, 2017		6 071		6 071	285	15,4
Kopiepenan 1	Stockholm	St	1, 2016	2, 2017		1 092		1 092	52	3,1
Kopiepenan 1	Stockholm	Sa	1, 2016	2, 2017	440			440	6	0,8
Vega Park, Etapp 2	Haninge	H	2, 2016	1, 2018		7 751	220	7 971	185	17,9
Gånsta 2:3	Enköping	H	3, 2016	1, 2019		4 448		4 448	80	9,6
Glidplanet 5	Örebro	H	1, 2017	1, 2018		3 845		3 845	88	9,1
Havsmannen	Västerås	H	4, 2016	3, 2018		5 008		5 008	116	11,6
SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT					440	35 713	340	36 493	1 161	87,0
PLANERADE PROJEKT										
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	4, 2017	2, 2019		8 132		8 132	190	18,3
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	4, 2017	4, 2018	1 050			1 050		2,1
Åkroken 1	Sundsvall	St	4, 2017	1, 2019		4 260	115	4 375	200	11,5
Parasollet 1	Lund	St	2, 2017	2, 2018		2 586	115	2 586	121	7,3
Nya Kiruna	Kiruna	H	4, 2017	4, 2019		7 302	1 535	8 838	165	19,9
SUMMA PLANERADE PROJEKT					1 050	22 280	1 650	24 981	676	59,0
TOTALT					15 822	70 603	2 505	88 931	2 314	191,8

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.

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

3) Det finns dessutom 634 färdigställda/förvaltade lägenheter under kategorin Pågående projekt.

FASTIGHETSVÄRDERING

Efter extern värdering av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 31 december 2016 uppgå till 1 428,4 Mkr (797,5).

Fastighetsbeståndets värde ökade med 630,9 Mkr till följd av investeringar om 542,0 Mkr (265,3) och värdeförändringar om 88,9 Mkr (134,8).

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. Pågående projekt är dock ej externt värderade. En besiktning görs årligen av externa fastighetsvärderare. Fördjupad besiktning genomförs vart tredje år. Fastigheterna värderas i enlighet med SFI/IPD:s värderingshandledning.

Värderingsmetod

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.

För bostäder är kalkylperioden 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. 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.

Förvaltningsfastigheter

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa 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, %	7,8	6,5
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,1	4,5

Samtliga K2A:s bostäder är baserade på en baslägenhet, en produktionsoptimerad enhet som utvecklats för att tillverkas i en industriell process där standardisering är ledordet. Fasaderna kan dock ha många olika utföranden, med skilda material. (Här detalj från Vega Park i Haninge.)



FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 1 550,6 Mkr och eget kapital till 577,7 Mkr.

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.

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick den 31 december 2016 till 1 550,6 Mkr (904,8), som finansieras genom eget kapital om 577,7 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 70,0 Mkr, räntebärande skulder om 835,6 Mkr och övriga skulder om 67,3 Mkr.

Soliditeten uppgick till 37,3 procent (43,1) och räntetäckningsgraden till 2,3 ggr (1,6).

Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 835,6 Mkr (418,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 7 månader (10) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 39 månader (30). Den genomsnittliga räntenivån var 2,08 procent (2,70).

Likviditet

K2A:s likvida medel per 31 december 2016 uppgick till 104,4 Mkr (96,4). K2A:s tillgängliga likviditet för pågående

projekt uppgick till 736,4 Mkr, varav 104,4 Mkr i form av bankinlåning och 632,0 Mkr i outnyttjade byggkreditiv. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

Derivat

Räntederivatet löstes under fjärde kvartalet 2016.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 577,7 Mkr (389,7).

Uppskjuten skatt

Periodens resultat har belastats med -13,4 Mkr (-29,9) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt uppgick till -5,5 Mkr (-0,1).

Finansiella mål och riskbegränsningar

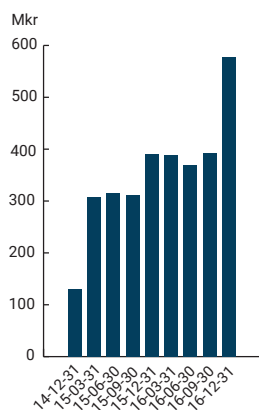
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med 7 procentenheter
- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ej understiga 1,75 ggr

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-12-31

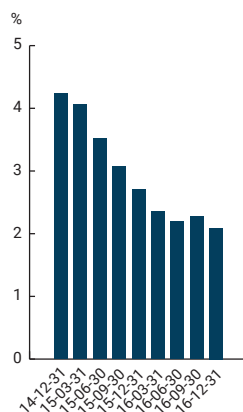
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig	225	2,57			
2018	30	2,25	203	128	75
2019	-	-	174	127	48
2021	188	1,51	392	188	204
2022	-	-	170	-	170
2023	-	-	244	-	244
Senare	-	-	359	-	359
TOTALT	442	2,10	1 542	442	1 100
Byggekreditiv (Projektfinansiering)	393	2,06	1 025	393	632
RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2016-12-31	836	2,08		836	

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

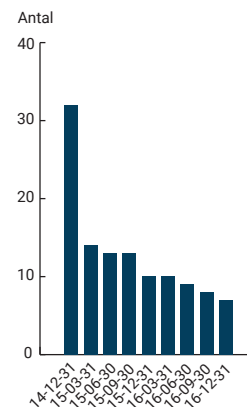
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindingstid, antal månader



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 49 personer anställda i K2A, varav 42 vid Grännäs Trähus, bolagets fabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration, koncern- och bolagsredovisning samt ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter. Moderbolagets resultat efter skatt för helåret 2016 uppgick till 74,6 Mkr (2,0).

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 2015.

I avsnittet Intjäningsförmåga på sidan 21 finns en känslighetsanalys med teoretiska resultateffekter av förändringar av ett antal faktorer.

Väsentliga transaktioner med närstående

K2A har under perioden köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 4,9 Mkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 38 procent av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Årsstämma och årsredovisning

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl 14.00 den 10 maj 2017. Inför årsstämman föreslår styrelsen att utdelning lämnas med 20,00 kronor (20,00) per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor (5,00) per preferensaktie.

Årsredovisning för år 2016 kommer att publiceras under vecka 12, 2017.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

1. Kundfokus

För K2A står kunden/hyresgästen i centrum. Medarbetarna ska lyssna på hyresgästens behov och sträva efter att uppfylla eller överträffa dennes förväntningar.

2. Nyttänkande

K2A har en platt, dynamisk organisation med medarbetare som kontinuerligt ser nya möjligheter till utveckling inom bolagets verksamhetsområden. Om förutsättningarna ändras kan bolaget och dess organisation snabbt anpassa sig.

3. Långsiktighet

K2A bygger ett fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning. Bolaget eftersträvar därför långsiktiga, stabila relationer med samtliga intressenter, till exempel hyresgäster, externa partners, leverantörer, banker och aktieägare.

Varje medarbetare är viktig för K2A:s fortsatta utveckling – inte minst när bolaget befinner sig i stark tillväxt och expansion. För att alla ska sträva åt samma håll har K2A ett antal värdeord som uttrycker den gemensamma företagskulturen.

AKTIEN OCH ÄGARE

Antalet utestående preferensaktier uppgår till 1 100 000. Vid årets 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 30 december 2016 var 260,00 kr, en ökning med 8,3 procent sedan föregående årsskifte (240,00). Från årets första

handelsdag den 4 januari till den sista den 30 december omsattes totalt 401 288 preferensaktier, motsvarande en omsättningshastighet om cirka 50 procent på årsbasis.

Antalet utestående preferensaktier ökade från 700 000 till 1 100 000 efter en riktad nyemission den 30 september 2016.

K2A PREF är upptagen till handel på First North Premier sedan den 2 april 2015. 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 2016-12-31

	STAMAKTIER A	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER ²	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Olle Knaust ²	643 200	9 554	19,1	26,5
Christer Andersson ²	643 200	4 000	18,9	26,5
Johan Knaust ²	643 200	1 000	18,8	26,5
Claes-Henrik Julander ²	290 240	5 550	8,6	12,0
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,0	4,2
Övriga	0	1 079 896	31,6	4,4
	2 321 440	1 100 000	100,0	100,0

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

2) Via bolag.

STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2016-12-31

	PREFERENSAKTIER	% AV TOTALT ANTAL AKTIER ²	% AV TOTALT ANTAL RÖSTER ¹
Avanza Pension	150 531	4,4	0,6
Danske Invest	74 000	2,2	0,3
Mats Andersson	59 000	1,7	0,2
Allba Holding	44 150	1,3	0,2
Crafoordska Stiftelsen	37 000	1,1	0,2
Karl Bjerkes Stipendiefond	29 970	0,9	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	27 056	0,8	0,1
Danica Pension	26 966	0,8	0,1
LMK Forward	20 200	0,6	0,1
Banque Internationale A Lux	19 615	0,6	0,1
Övriga	611 512	17,9	2,5
	1 100 000	32,3	4,5

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

K2A PREF KURSUTVECKLING 2 APRIL 2015 - 31 DECEMBER 2016



HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

	JAN-DEC 2016	JAN-DEC 2015
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	1 586	4 363
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	0,4	1,2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

MKR	2016 OKT-DEC	2015 OKT-DEC	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC
Hysesintäkter	17,6	7,9	49,3	22,8
Fastighetskostnader	-8,6	-2,6	-16,6	-7,3
Driftsöverskott	9,0	5,4	32,7	15,5
Central administration	-1,9	-3,1	-14,5	-7,6
Räntenetto	-2,9	-2,1	-8,0	-5,0
Förvaltningsresultat	4,2	0,1	10,2	2,9
Värdoförändringar				
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	53,5	103,6	88,9	134,8
Värdoförändring derivat, orealiserade	-	0,2	-	0,1
Resultat före skatt	57,7	103,9	99,1	137,8
Aktuell skatt	-5,5	-0,1	-5,5	-0,1
Uppskjuten skatt	-6,6	-23,0	-13,4	-29,9
Periodens totalresultat	45,6	80,8	80,2	107,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

MKR	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 428,4	797,5
Övriga anläggningstillgångar	10,0	9,0
Summa anläggningstillgångar	1 438,4	806,5
Omsättningstillgångar		
Pågående arbeten	1,5	0,9
Kundfordringar	0,6	0,2
Kortfristiga fordringar	3,3	0,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,4	0,6
Likvida medel	104,4	96,4
Summa omsättningstillgångar	112,2	98,4
Summa tillgångar	1 550,6	904,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	577,7	389,7
Uppskjuten skatteskuld	70,0	56,7
Derivat	-	1,8
Räntebärande skulder	835,6	418,2
Ej räntebärande skulder	67,3	38,4
Summa eget kapital och skulder	1 550,6	904,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC
Ingående eget kapital	389,7	131,0
Nyemissioner	140,9	161,4
Utdelning till preferensaktieägare	-16,0	-10,5
Förvärv av minoritetsandelar	-17,1	-
Periodens totalresultat	80,2	107,8
Utgående eget kapital	577,7	389,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

MKR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	10,2	2,9
Avskrivningar på anläggningstillgångar	0,8	0,4
Betald skatt	-5,5	-0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5,5	3,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av pågående arbeten	-0,6	-0,9
Förändringar rörelsefordringar	-5,2	8,5
Förändringar rörelseskulder	29,0	18,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28,7	29,7
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter och projekt	-542,0	-265,3
Investering i dotterföretag	-	-39,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1,9	-3,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-543,9	-308,3
Finansieringsverksamheten		
Emissioner	140,9	161,4
Upptagna lån	482,0	202,2
Amortering av derivat	-1,8	-
Amortering av lån	-64,5	-1,6
Förvärv av minoritetsandel	-17,4	-
Utdelning till preferensaktieägare	-16,0	-10,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	523,2	351,4
Periodens kassaflöde	8,0	72,8
Likvida medel vid periodens början	96,4	23,6
Likvida medel vid periodens slut	104,4	96,4

SEGMENTRAPPORTERING

MKR	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER JAN-DEC	PÅGÅENDE PROJEKT JAN-DEC	KONCERNEN JAN-DEC
Hysesintäkter	38,2	11,1	49,3
Fastighetskostnader	-12,3	-4,3	-16,6
Driftsöverskott	25,8	6,8	32,7
Räntenetto	-7,5	-0,5	-8,0
Värdeförändringar av fastigheter, orealiserade	47,5	41,4	88,9
Resultat inklusive värdeförändringar	65,9	47,8	113,6
Central administration	-	-	-14,5
Resultat före skatt	65,9	47,8	99,1
Aktuell skatt	-	-5,5	-5,5
Uppskjuten skatt	-9,9	-3,4	-13,4
Periodens resultat	55,9	38,8	80,2

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Uthyrbar yta, tkvm	41,1	21,7
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	26,2	6,9
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	14,9	14,3
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	1 428,4	797,5
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	98	96
Överskottsgrad, %	66	68
Direktavkastning, %	5,0	6,8
Antal anställda	49	39
Finansiella nyckeltal		
Avkastning på eget kapital, %	13,9	27,7
Soliditet, %	37,3	43,1
Belåningsgrad, %	59	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,6
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, %	2,09	2,70
Aktierelaterade nyckeltal		
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440
Antal preferensaktier, st	1 100 000	700 000
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	4,37	1,24
Resultat efter skatt per stamaktie efter utdelning till preferensaktieägare, kr	27,90	38,77
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	12,37	12,80
Eget kapital per stamaktie, kr	106,56	83,00

1) För definitioner se sidan 23.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2016	2015	2016	2015
	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
Nettoomsättning	3,5	2,0	8,7	6,2
Administrationskostnader	-4,5	-2,6	-16,3	-7,8
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,5	-0,2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-0,1	-	-0,1
Rörelseresultat	-1,2	-0,7	-8,1	-1,8
Anteciperad aktieutdelning	-	-	73,6	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,2	1,2	9,2	6,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-0,4	-0,3	-1,4
Resultat från finansiella investeringar	6,2	0,8	82,6	4,8
Resultat före skatt	5,1	0,1	74,5	3,0
Skatt	0,1	-1,0	0,1	-1,0
Periodens resultat	5,2	-0,9	74,6	2,0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MKR	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Licenser	1,5	1,6
Inventarier	0,6	0,4
Andelar i koncernföretag	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	-	34,0
Summa anläggningstillgångar	2,2	36,0
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag	409,6	143,9
Övriga fordringar	2,6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,4	0,4
Kassa och bank	48,3	55,2
Summa omsättningstillgångar	461,1	199,7
Summa tillgångar	463,2	235,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	21,4	18,9
Fritt eget kapital	344,5	164,1
Summa eget kapital	365,9	183,0
Skulder		
Räntebärande skulder	-	16,0
Övriga skulder	97,4	36,7
Summa skulder	97,4	52,7
Summa eget kapital och skulder	463,2	235,7

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 resultaträkning 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- FASTIGHETER	PÅGÅENDE PROJEKT	PLANERADE PROJEKT	KONCERN GEMENSAMT	SUMMA
Hyresvärde	46	87	59		192
Vakans	-1	-2	-1		-4
Hyresintäkter	45	85	58		188
Summa fastighetskostnader	-11	-16	-10		-36
Driftsöverskott	35	69	48		152
Central administration ¹				-10	-17
Finansnetto				-52	-52
Förvaltningsresultat					83
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	8	5		15
Tillkommande investeringar	-	696	878		1 574
Tillkommande räntebärande skulder	-	632	772		1 404

1) Central administration inkluderar, utöver 10 Mkr avseende koncerngemensamma kostnader, 7 Mkr i kostnader som är fördelade på respektive fastighetsportfölj.

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
Hyresvärde	+/-5%	+/- 9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 4
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 22

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 2015.

Stockholm den 15 februari 2017
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Olle Knaust
Styrelseordförande

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Christer Andersson
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB per den 31 december 2016 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och

omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 februari 2017
KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER, ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden. Vid delårsbokslut 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 aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

Kontraktvärde 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.

Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskuldssättning

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

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

Kontraktvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad, yta

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER 2017

Årsredovisning 2016	Vecka 12, 2017
Årsstämma 2017	10 maj 2017
Delårsrapport Q1 januari-mars 2017	10 maj 2017
Delårsrapport Q2 april-juni 2017	22 augusti 2017
Delårsrapport Q3 juli-september 2017	27 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	14 februari 2018

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2017

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 juni 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 juni 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 juni 2017
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2017
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 september 2017
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2017
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

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, johan.knaust@k2a.se
Mats Berg, Press- och IR-kontakt, 0733-87 18 20, mats.berg@k2a.se



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Karlavägen 58, 104 51 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600