

Q3

Delårsrapport januari - september 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

JUL-SEP 2021

- Hyresintäkterna ökade till 70,7 Mkr (52,6)
- Driftsöverskottet uppgick till 49,9 Mkr (37,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14,6 Mkr (10,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 12,2 Mkr (33,8)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 21,6 Mkr (31,3) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 0,30 kr (1,30)

JAN-SEP 2021

- Hyresintäkterna ökade till 193,1 Mkr (144,6)
- Driftsöverskottet uppgick till 128,9 Mkr (100,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30,4 Mkr (25,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 375,8 Mkr (62,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 322,9 Mkr (94,2) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 16,15 kr (3,96)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 3 754 (2 917)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 437 st

Fastighetsvärde

7 579 Mkr

Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare

1 901 Mkr

NYCKELTAL, Mkr	2021	2020	2021	2020	2020 okt-	2020
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	2021 sep	jan-dec
Hyresintäkter	70,7	52,6	193,1	144,6	250,6	202,2
Driftsöverskott	49,9	37,3	128,9	100,7	164,6	136,5
Förvaltningsresultat	14,6	10,6	30,4	25,7	43,4	38,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12,2	33,8	375,8	62,5	534,1	220,7
Resultat efter skatt	21,6	31,3	322,9	94,2	448,3	219,6
Antal bostäder i förvaltning	3 754	2 917	3 754	2 917	3 754	2 981
Antal bostäder i produktion	1 913	1 263	1 913	1 263	1 913	1 361
Antal bostäder i projekt	3 780	2 651	3 780	2 651	3 780	2 992
Totalt antal bostäder	9 447	6 831	9 447	6 831	9 447	7 334
Belåningsgrad netto, %	60,6	60,8	60,6	60,8	60,6	62,1
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	-	-	1,8	2,0
Långsiktigt substansvärde (NRV)	2 872,3	1 891,2	2 872,3	1 891,2	2 872,3	2 062,5
Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 542,3
Substansvärde (NRV) per stamaktie ¹ , kr	110,72	80,26	110,72	80,26	110,72	90,29
Tillväxt substansvärde (NRV) per stamaktie, %	-	-	-	-	38,0	26,6

Antal tillförda bostäder i fastighets- och projektportfölj (kvartalet)

803 st

Förändring fastighetsvärde (kvartalet)

514 Mkr

Förändring substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare (kvartalet)

19 Mkr

1) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya stamaktier erhålls för varje innehavd stamaktie. Detta medför att substansvärde (NRV) per stamaktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även substansvärde (NRV) per aktie retroaktivt.

HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-SEP 2021

Första kvartalet

- K2A emitterade gröna hybridobligationer om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en kostnad om 3 månader STIBOR plus 595 baspunkter fram till första inlösendagen. K2A har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026 och på varje räntebetalningsdag därefter. (2021-01-14)
- K2A kommunicerade att samtliga byggnader som är äldre än tre år miljöcertifieras, enligt Miljöbyggnad iDrift. Utöver det klimatinventeras samtliga byggnader. (2021-01-27)
- K2A vann en markanvisningstävling för utveckling av hyresbostäder i stadsdelen Bjurhovda i Västerås kommun. K2A avser bygga fyra huskroppar med 180 hyresbostäder, lokal för bageri eller liknande verksamhet i bottenplan samt ett inbjudande torg i anslutning. (2021-02-10)
- K2A vann ytterligare en markanvisningstävling i Västerås för utveckling av bostäder i stadsdelen Sätra. K2A planerar uppföra två bostadshus med 100 bostäder. (2021-02-25)
- K2A förvärvade fastigheten Trädan 27 i Växjö. Förvärvskostnaden uppgick till 12 Mkr. Avsikten är att på fastigheten uppföra 100 studentbostäder om totalt 2 200 kvm BOA med planerad byggstart till slutet av 2021. (2021-03-04)
- K2A förvärvade fastigheten Vallan 1 i Luleå, där 115 hyresbostäder kommer uppföras. Säljare var Riksbyggen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 177 Mkr. Riksbyggen finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det tredje kvartalet 2023. (2021-03-05)
- K2A förvärvade fastigheten Glidet 1 i Luleå, där 95 bostäder kommer att utvecklas. Säljare var Lerstenen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 184 Mkr. Lerstenen kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det andra kvartalet 2023. (2021-03-08)
- K2A förvärvade fastigheten Förseglet, lott D i Västerås. Säljare var det kommunala fastighetsbolaget Mimer och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 45 Mkr. K2A planerar uppföra tre hus med sammanlagt 155 hyresrätter och en uthyrningsbar area på 5 300 kvm. Planerad byggstart är i slutet av 2022. Hyresvärdet bedöms uppgå till 11,4 Mkr på årsbasis. (2021-03-12)
- K2A meddelade att Ulrika Grewe Ståhl av personliga skäl beslutat att lämna sin tjänst som CFO på K2A under sommaren 2021. (2021-03-16)
- K2A ingick avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABGSC") om att ABGSC ska agera likviditetsgarant för K2A:s B-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq OMX regler kring likviditetsgaranti. Syftet är att främja aktiens likviditet. Åtagandet påbörjades den 19 mars 2021. (2021-03-18)

- K2A offentliggjorde prospekt och ansökte om upptagande till handel av gröna hybridobligationer på Nasdaq Stockholm. (2021-03-24)
- K2A byggstartade nyproduktion av 98 hyresbostäder på fastigheten Näcken 1 i Lund med en bedömd uthyrningsbar yta om 3 400 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022. (2021-03-31)

Andra kvartalet

- K2A tecknade avtal om förvärv och tillträdde tomträtten Karlstad Ukulelen 1. Säljare var Lecab Fastigheter och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 248 Mkr. Fastigheten omfattar 248 studentbostäder i direkt anslutning till Karlstads universitet. Uthyrningsbar area uppgår till 5 300 kvm och hyresvärdet uppgår till 12,7 Mkr på årsbasis. (2021-04-07)
- K2A tecknade avtal om förvärv av fastigheten Umeå Äppellunden 1. Säljare var Bonava, som kommer ansvara för att färdigställa projektet. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 158 Mkr. Fastigheten omfattar 83 hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 3 850 kvm. Hyresvärdet beräknas uppgå till 8 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten under fjärde kvartalet 2021. (2021-04-12)
- K2A offentliggjorde grundprospekt avseende ett nyetablerat MTN-program. K2A har upprättat ett ickesäkerställt så kallat Medium Term Note-program med en ram uppgående till 3 miljarder kronor. Under MTN-programmet kan Bolaget emittera seniora ickesäkerställda obligationer i svenska kronor eller euro med en löptid om minst ett år. (2021-05-21)
- K2A utsåg Ola Persson till CFO. Ola ingår i K2A:s ledningsgrupp. (2021-05-21)
- K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor under Bolagets MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter och slutgiltigt förfall den 1 juni 2024. (2021-05-25)
- K2A tecknade avtal om att förvärva del av fastigheterna Sidsjö 2:41 och Sidsjöhöjden 14 i Sundsvall. Säljare var Sidsjö Fastigheter och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 254 Mkr. Fastigheten omfattar 63 kooperativa hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 11 680 kvm. Hyresvärdet uppgår till 16 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten under tredje kvartalet 2021. (2021-05-27)
- K2A genomförde spridningsemission av 90 900 B-aktier till en kurs om 288,17 SEK per B-aktie. Emissionen övertäckades till 570 procent av de erbjudna B-aktierna och fler än 4 500 nya aktieägare tillfördes K2A. (2021-06-11)

Andra kvartalet fortsättning

- K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:s (publ) aktier erhöll grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter. (2021-06-15)
- K2A byggstartade nyproduktion av 185 hyresbostäder på fastigheten Diskusen 2 i utvecklingsområdet Arenastaden, Växjö med en bedömd total uthyrningsbar yta om 6 863 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till första kvartalet 2023. (2021-06-23)
- K2A byggstartade nyproduktion av 62 hyresbostäder på fastigheten Kornknarren 2, Västerås med en bedömd uthyrningsbar yta om 2 463 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till slutet av 2022. (2021-06-24)
- K2A tecknade avtal om att förvärva del av fastigheten Sundsvall Alliero 20. Säljare var Diös och transaktionen baserade sig på ett byggrättsvärde om 42 Mkr. Fastigheten innehåller en bostadsbyggrätt om 12 100 kvm BTA, där K2A avser att uppföra 200 hyresbostäder. (2021-07-16)
- K2A byggstartade nyproduktion av 90 studentbostäder och 22 trygghetsbostäder på fastigheterna Linköping Intervall 7-9 med en bedömd uthyrningsbar yta om 3 150 kvm. Projektet utvecklas i samarbete med arkitektkontoret Spridd AB och består av tre plusenergi-hus. (2021-09-10)
- K2A fattade beslut om att anta ett nytt klimatmål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv 2027. (2021-09-20)
- K2A tecknade avtal om att förvärva LSS-fastigheterna Nyköping Nälberga 1:250 och Flen Ripan 2. Transaktionen baserades på ett totalt fastighetsvärde om 49 Mkr. Fastigheterna omfattar sex lägenheter vardera samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar area om 1 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till 2,9 Mkr på. K2A tillträder fastigheterna under fjärde kvartalet 2021. (2021-09-21)

Tredje kvartalet

- K2A förvärvade fastigheten Nynäshamn Vansta 5:28. Säljare var Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och köpeskillingen uppgick till 18 Mkr. K2A planerar att uppföra fyra hus med 140 hyresbostäder och en uthyrningsbar yta på 5 500 kvm. Planerad byggstart är under 2023 med inflyttning under 2025. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 11 Mkr. (2021-07-02)
- K2A tecknade avtal om att förvärva fastigheten Rödalen 1 i Norrtälje. Säljare var Slättö Value Add I och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 550 Mkr. Fastigheten omfattar 191 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om 10 785 kvm. Hyresvärdet förväntas efter färdigställande uppgå till 25 Mkr. K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det fjärde kvartalet 2023. (2021-07-06)
- K2A tecknade avtal om att förvärva tre nybildade fastigheter i Växjö från Peab för 716 Mkr. Fastigheterna kommer utgöra två nya bostadskvarter med totalt 334 hyresbostäder och en uthyrningsbar yta om 17 100 kvm. K2A tillträder fastigheterna efter färdigställande, vilket bedöms ske under 2025. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 38 Mkr. (2021-07-06)
- K2A tecknade avtal om att förvärva fastigheten Brynäs 19:21 i Gävle. Säljare var Riksbyggen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 222 Mkr. Fastigheten omfattar 121 hyresbostäder med uthyrningsbar yta om 6 390 kvm. Planerad byggstart är i fjärde kvartalet 2021, K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske i slutet av 2023. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 11 Mkr. (2021-07-09)
- K2A tecknade avtal om att förvärva LSS-fastigheterna Nyköping Nälberga 1:250 och Flen Ripan 2. Transaktionen baserades på ett totalt fastighetsvärde om 49 Mkr. Fastigheterna omfattar sex lägenheter vardera samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar area om 1 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till 2,9 Mkr på. K2A tillträder fastigheterna under fjärde kvartalet 2021. (2021-09-21)
- K2A beslutade om att emittera gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 Mkr under bolagets existerande MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 300 baspunkter och slutgiltigt förfall den 1 april 2025. Obligationerna emitterades den 1 oktober 2021 och inkluderas inte i räntebärande skulder per 30 september 2021. (2021-09-24)

Händelser efter periodens utgång

- En extra bolagsstämma beslutade den 8 oktober om att genomföra en fondemission samt emittera 68 692 240 stamaktier, varvid en befintlig stamaktie berättigar till fyra nyemitterade stamaktier. (2021-10-08)
- K2A beslutade att samla dotterbolagen under det gemensamma varumärket K2A. I samband med namnändring för dotterbolag lanserades en ny webbplats. (2021-10-13)
- K2A byggstartade nyproduktion av 155 hyresbostäder på fastigheten Västerås Forntiden 2 med en bedömd total uthyrningsbar yta om 6 750 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022 och första kvartalet 2023. (2021-10-20)

Ambitiösa klimatmål - hela K2A:s värdekedja ska vara klimatpositiv senast vid utgången av 2027

K2A summerar ytterligare ett aktivt kvartal med fortsatt expansion av fastighetsbeståndet. Antalet förvaltade bostäder har ökat med 250 bostäder till följd av tillträdde förvärv samt fyra färdigställda projektet. Förvaltningsverksamheten ökar stadigt i betydelse och för de senaste tolv månaderna översteg hyresintäkterna 250 Mkr och driftsöverskottet 165 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 35 respektive 29 procent. Härutöver är aktiviteten fortsatt hög i projektutvecklingsverksamheten med över 1 900 bostäder i pågående produktion.

Vi är ett grönt fastighetsbolag och vi vill ta en ledande position i branschen när det gäller den gröna omställningen. Vi har valt att bygga bostäder med trästomme vilket innebär väsentligt lägre utsläpp av koldioxid jämfört med exempelvis betong.

FN:s klimatpanels (IPCC) nyligen publicerade rapport tydliggör allvaret och betonar att läget för klimatet är akut och har förvärrats. IPCC konstaterar att vi riskerar passera 1,5-gradersmålet inom 10 till 20 år och att klimatförändringarna måste behandlas som ett direkt hot mot livet på jorden. Enligt IPCC behöver vi på global nivå minska utsläppen av koldioxid till nära noll år 2150 om vi ska klara 1,5-gradersmålet. Kraftiga, snabba utsläppsminskningar behövs nu för att minimera temperaturökningen och är avgörande för klimatet, miljön, biologisk mångfald och livet på jorden.

Naturvårdsverket och International Energy Agency bedömer att bygg- och fastighetssektorn står för 21 procent av Sveriges respektive 25 procent av de globala utsläppen. Många fastighetsägare gör redan idag ett bra arbete med att effektivisera sina byggnader för att sänka användningen av energi. Detta ofta drivet av att det finns en naturlig koppling mellan sänkt energianvändning och högre lönsamhet. Framåt måste fokus breddas för att även mäta och reducera utsläppen från nyproduktion där val av byggmaterial är en av branschens viktigaste frågor.

K2A:s styrelse antog under tredje kvartalet ett nytt klimatmål som innebär att hela bolagets värdekedja ska vara klimatpositiv redan år 2027. Målet förpliktar men är möjligt att nå tack vare att vi redan vid starten 2013 beslutade att låta ett långsiktigt och strategiskt hållbarhetsarbete genomsyra verksamheten. Det gör att vi inte behöver ställa om verksamheten utan kan bara fortsätta att trimma våra processer. Det nya klimatmålet innebär att vi fortsätter arbeta med klimatoptimering av verksamheten och att vi genomför ytterligare insatser för att arbeta strategiskt med cirkularitet.

Kapitalmarknaden har visat stort intresse och förtroende för vår gröna profil. Våra aktier har klassificerats som gröna och ingår i Nasdaq Green Equity Designation, där endast bolag med en väsentlig andel av intäkterna från gröna aktiviteter inkluderas. K2A har även, vid tre tillfällen under 2020 och 2021, emitterat gröna obligationer och vid varje tillfälle till lägre räntenivåer än föregående. Lägre finansieringskostnader är ett bra exempel på hur ett grundligt hållbarhetsarbete även kan vara värdeskapande.

Stark uthyrning av bostäder under tredje kvartalet

Under andra kvartalet 2021 valde ett flertal studenter med kort återstående studietid att säga upp sina studentbostäder när det stod klart att distansundervisning skulle fortgå under studenternas sista termin. Det innebar att K2A påverkades av fler vakanta studentbostäder vilket påverkade vår ekonomiska uthyrningsgrad. Ansökningstrycket till högre utbildning har under våren 2021 varit högt, vilket ofta blir utfallet under perioder med sämre arbetsmarknad. Det har inneburit stor efterfrågan på K2A:s studentbostäder på samtliga studieorter och just nu har vi nästintill inga lediga studentbostäder.

Vi ser även att covid-relaterade prisökningar på insatsvaror i produktionen börjar avta och vi räknar med att priserna kommer att normaliseras. Vi fortsätter att övervaka utvecklingen för att kunna hantera eventuella risker som kan uppstå.

K2A fortsätter expandera i enlighet med operationella mål

Vi är det ledande gröna fastighetsbolaget och skapar aktieägarvärdet genom långsiktighet och egen förvaltning med våra kunder i fokus. Vi är på god väg att nå vårt mål att tredubbla vårt bestånd till utgången av 2025 med 10 000 bostäder under förvaltning. K2A kommer växa organiskt genom projektutveckling för egen förvaltning under många år framöver.

Johan Knaust, VD



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter 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 Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

- K2A skall vara klimatpositivt 2027
- K2A skall vara det mest hållbara fastighetsbolaget
- Alla K2A:s förvaltningsfastigheter skall vara certifierade samt klimatriskinventerade
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel i sitt boende än genomsnittet i Sverige

Operativa mål

- Under 2021 ska K2A byggstarta minst 1 000 bostäder, varav minst 500 i egen regi
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 och 1 000 bostäder per år
- K2A ska vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 bostäder, eller inneha förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde som överstiger 20 miljarder kronor

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år
- Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger

Utdelningspolicy

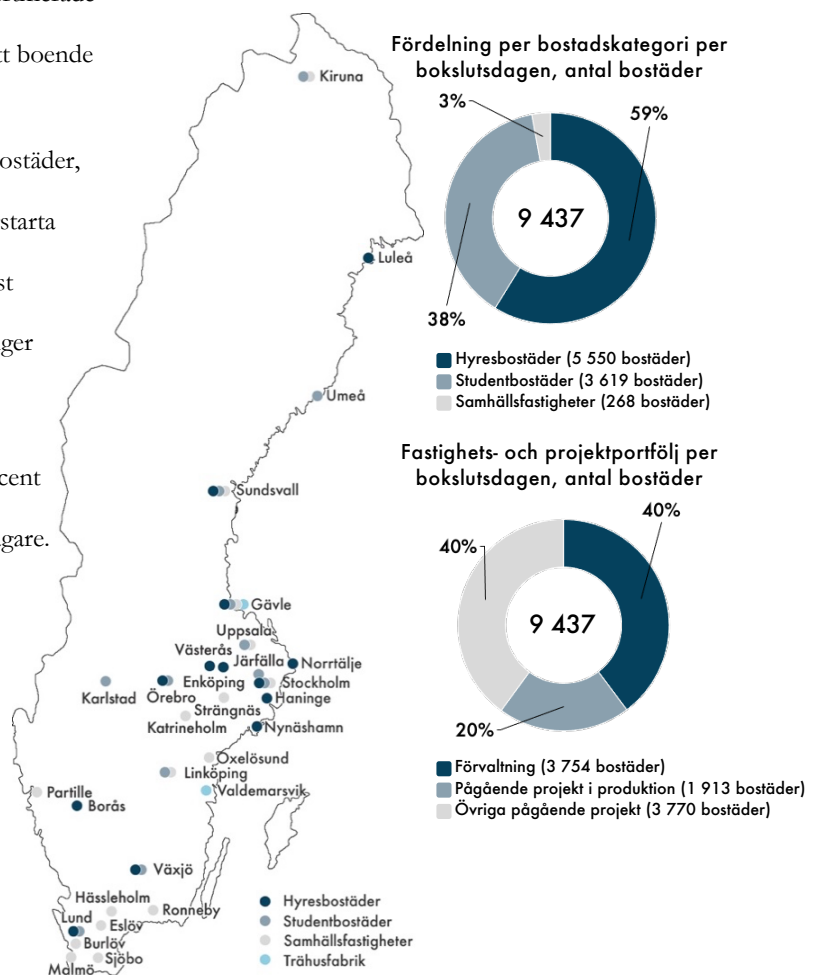
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresrätter lämpade för industriell producerade byggnadsvolymer.
- Producera bostäder i egen regi i produktionsanläggningar som K2A förfogar över.

Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 9 437 bostäder, varav 3 754 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 7 579 Mkr.



SÅ HÄR SKAPAR K2A VÄRDEN

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden till effektiv förvaltning av hållbara bostäder. K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som byggde med omsorg och kvalitet då det lönar sig i längden.



1. Kundanalys

K2A har noggrant analyserat vad som är viktigast för potentiella kunder. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.

3. Markanskaffning

K2A bearbetar kontinuerligt kommuner och andra fastighetsägare för att få tillgång till byggbar mark. Vi utvecklar hyresrätterna, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med goda kommunikationer och närhet till service.

5. Byggnation

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Den exteriöra arkitekturen anpassas till det specifika närområdet.

7. Digital strategi

K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökords-optimering och sociala medier, minimerar vi omflyttning och etablerar långvariga kundrelationer.

2. Arkitekt

K2A:s arkitekter arbetar målmedvetet för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål och samtidigt möjliggöra en resurseffektiv produktion.

4. Lägenhetsproduktion

K2A har två egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä för rationell produktion i kontrollerad miljö och med låg klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade baslägenheter för användning i olika kombinationer utgör grunden för samtliga bostäder som byggs. Vår produktion är miljöcertifierad enligt Svanen.

6. Uthyrning & förvaltning

K2A har ett tydligt kundfokus och strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka sina kundrelationer. Därtill strävar vi efter att minimera bostadsbeståndets energianvändning. Målet är en förvaltningsvolym på över 500 bostäder på respektive ort för en effektiv lokal förvaltning.

8. Hållbarhet & värdeskapande

K2A ska utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning genom effektiv verksamhetsstyrning och med varsam omsorg om det omgivande samhället. Genom att använda resurser på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling på de orter där vi är verksamma, skapas värden i flera dimensioner.

HÅLLBARHET

Värdekedja med låg klimatpåverkan

Med fokus på en hållbar planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäderna i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. Att bygga i trä bidrar dessutom till en god arbetsmiljö i de egna fabrikena. K2A bygger för långsiktigt ägande och prioriterar därmed utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjligt att återvinna eller återanvända. Produktionsmetoden är Svanenmärkt, vilket ger hyresgästerna ett högkvalitativt boende, med miljö- och hälsoniktiga, medvetna materialval.

I enlighet med K2A:s hållbarhetsstrategi utvecklas och byggs bostäderna med optimerad klimat- och energiprestanda, förutsättningar för hållbara livsstilar samt en bibehållen eller ökad biologisk mångfald. Bolaget arbetar proaktivt och klimatanpassar ny- och ombyggnationer för framtida klimatscenarier, och säkerställer att det befintliga fastighetsbeståndet är rustat för framtida klimatutmaningar. I de bostadsprojekt som utvecklas i egen regi monteras solceller på taken med målet att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har K2A en bilpool med elbilar enligt det egna konceptet BoBil, vilket är exklusivt för bolagets hyresgäster. Inslag som digitala anslagstavlor i husentréer med buss- och tågtidtabeller främjar ett klimateffektivt resande och för att underlätta vardagspusslet för hyresgästerna har det installerats leveransboxar i ett antal hus, dit e-handlade produkter kan levereras.

K2A klimatpositivt 2027

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala klimatutsläpp vilket gör den till en av de mest koldioxidintensiva sektorerna. För att branschen ska nå Parisavtalets och Sveriges klimatmål om att halvera utsläppen fram till år 2030, jämfört med 1990 års nivåer, är det av största vikt att branschaktörer omgående initierar stora och snabba utsläppsminskningar. Som ledande grönt fastighetsbolag och ansvarstagande samhällsaktör har K2A beslutat om ambitiösa klimatmål. Målet är att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast år 2027. Tack vare att klimatfrågan varit en del av K2A:s affärsmodell sedan

start, med affärsidén om att utveckla nyproducerade lägenheter av svenskt trä i egna fabriker, samt att ha egen förvaltning av byggnaderna har K2A redan idag kommit långt i klimatarbetet. Studier visar att klimatpåverkan från produktionen av ett flerfamiljshus i trä kan reducera klimatavtrycket med upp till 30 procent jämfört med traditionellt byggande i stål eller betong. Om effekten av det inlagrade kolet i en träbyggnad inkluderas minskar klimatpåverkan från produktionen med i genomsnitt 80 procent.¹ I det befintliga beståndet är hela 85 procent av K2A:s förvaltningsobjekt byggda de senaste sex åren vilket innebär att byggnaderna är energieffektiva med modern teknik för klimatoptimerad drift. Framgent kommer K2A driva arbetet mot att bli klimatpositivt genom att fortsätta bygga i trä och arbeta vidare med en klimateffektiv nyproduktionsprocess, energioptimera det befintliga beståndet, investera ytterligare i fastighetsnära förnybar energi och arbeta strategiskt med cirkularitet i bolagets fastigheter. En viktig del är även samarbeten med nyckelaktörer i branschen som delar K2A:s ambition om att öka omställningstakten. Ett sådant initiativ är HS30, Hållbart Stockholm 2030.

K2A en av initiativtagarna till HS30

I syfte att öka omställningstakten till en mer hållbar bostadsbransch har RISE, K2A och ytterligare fem andra bostadsaktörer gått samman och startat HS30, Hållbart Stockholm 2030. Hållbarhetsforumet kommer dela kunskap och bidra till medlemmarnas konkreta arbete i att nå de globala målen för hållbar utveckling, även benämnt Agenda 2030. K2A deltar i projektets styrgrupp och kommer tillsammans med medlemsföretagen genomföra sex träffar per år med olika teman där experter från näringsliv, universitet, myndigheter och forskningsinstitut medverkar. Projektet ska mynna ut i användbart lärande och konkreta åtgärder inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Det kan exempelvis handla om hur verksamheterna arbetar med livscykelanalyser, minskar koldioxidutsläpp, främjar urbana ekosystemtjänster och hur branschen kan utveckla trygga bostadsområden där människor trivs och mår bra.

1) Rapport *Klimatpåverkan från industriellt producerade flerbostadshus i trä*. Tyréns, 2021: <https://www.ltu.se/centres/TraCentrum-Norr-TCN/2.39590>

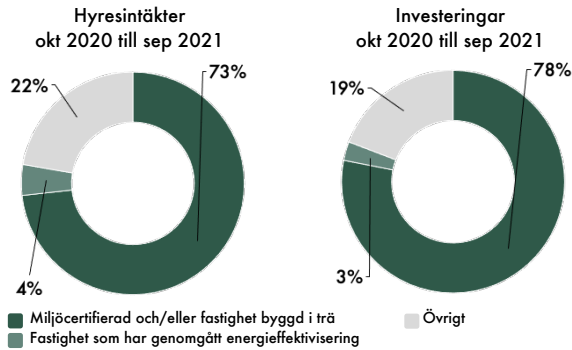


Plusenergihus med student- och trygghetsbostäder i kvarteret Intervallat, Linköping, med en total uthyrbar yta om 2 463 kvm. Färdigställande och inflytt planeras till det andra kvartalet 2023. Projektet miljömärks enligt Svanen (licensnummer 3089 0082) och bedöms bli klassificerat som mörkgrönt, den högsta miljöklassificeringen enligt CICERO:s metodik.

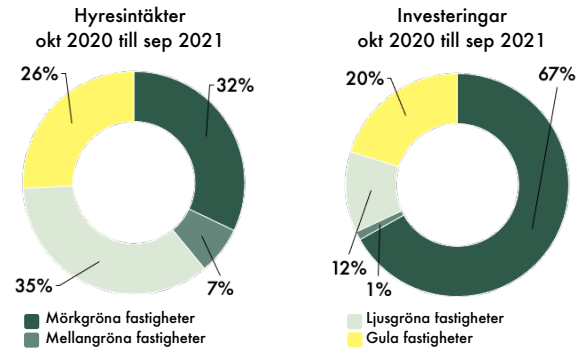
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER

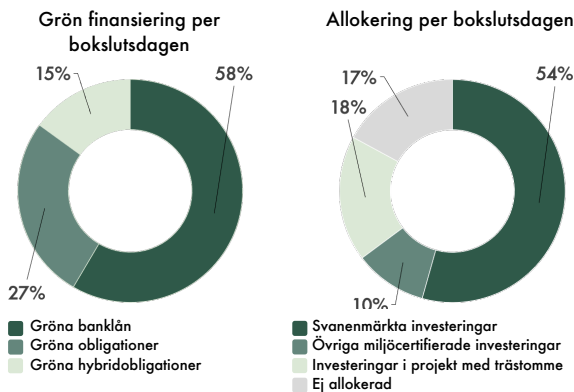
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



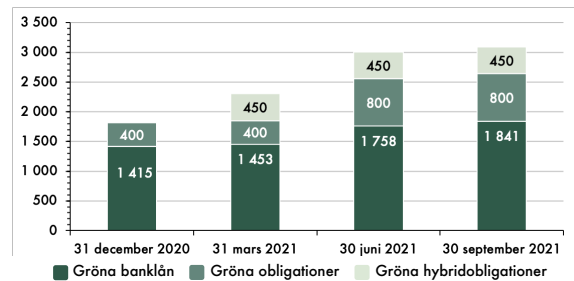
Fördelning enligt Cicero



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



Utveckling grön finansiering, Mkr



GRÖNA BYGGNADER

Certifiering	Certifierade förvaltningsobjekt				Påg. projekt	Totalt
	Certi-fierade	Pågå-ende	Komm-ande	Påg.		
Svanen	9	0	0	9	39	48
Miljöbyggnad nybyggnad						
Guld	0	0	0	0	0	0
Silver	4	0	0	4	1	5
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	10	46	14	70	0	70
Brons	14	7	0	21	0	21
Passivhus/annan	1	0	0	1	6	7
Summa	38	53	14	105	46	151

Exempel på gröna byggnader – Järfälla Barkarby 2:60

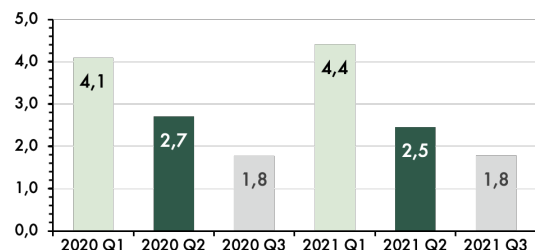


- 205 nyproducerade studentbostäder
- Uppförs med miljöcertifiering enligt Svanen
- Inflyttning första kvartalet 2022

ENERGIEFFEKTIVITET

År	Kvartal	Totala CO ₂ -utsläpp, (CO ₂ e),		Energianvändning, kWh/kvm
		ton	kg/kvm	
2020	Q1	411,6	5,3	51,0
	Q2	227,3	2,7	26,6
	Q3	166,6	1,8	16,7
	Q4	358,3	3,5	39,6
2021	Q1	491,7	4,4	48,5
	Q2	286,5	2,5	21,7
	Q3	193,1	1,8	15,2

CO₂-utsläpp, kg CO₂ per kvm (scope 1-3)²



1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värmepannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. Scope 3 avser verksamhetens övriga indirekta utsläpp från källor som exempelvis material i nyproduktion och tjänsteresor.

2) Skillnaden i utfall mellan Q1 2020 och Q1 2021 beror på att statistiken kompletterats med fastigheter där data tidigare saknats.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

K2A:s verksamhet med förvaltningsobjekt och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter.

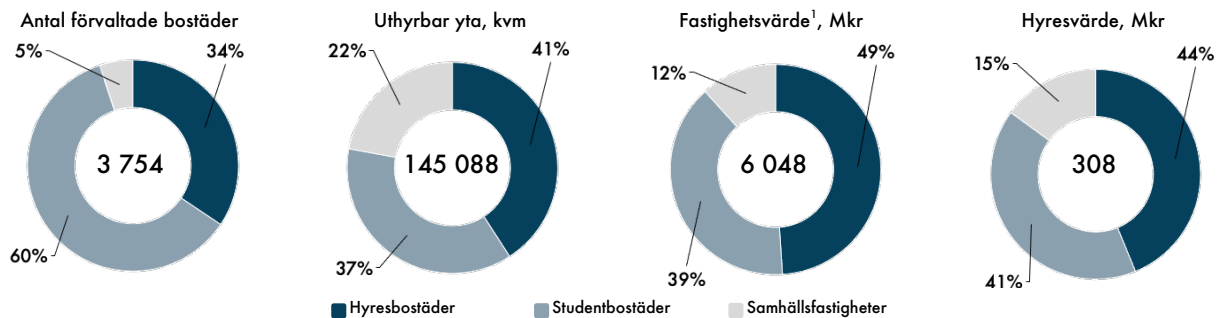
Förvaltningsobjekten består av totalt 3 754 bostäder och en uthyrbar yta om 145 088 kvm, varav 124 043 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

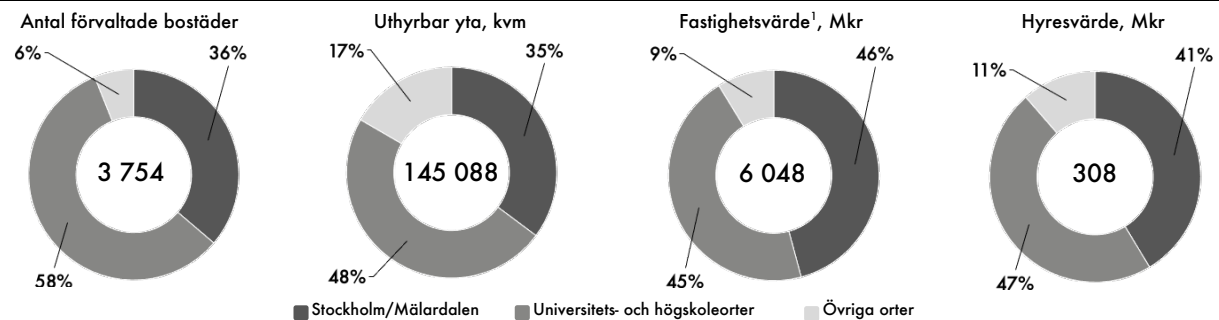
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 292	56 576	2 707	2 961	49 946	135	2 273	27	451	106	1 789
Studentbostäder	2 270	51 050	2 698	2 380	44 281	127	2 358	32	596	91	1 695
Samhällsfastigheter	192	16 417	15 639	707	22 043	46	1 437	8	250	38	1 187
Summa/genomsnitt	3 754	124 043	21 044	6 048	41 682	308	2 120	67	460	235	1 621

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 360	50 034	1 016	2 770	54 270	127	2 492	28	554	97	1 898
Universitets- och högskoleorter	2 166	59 286	10 596	2 750	39 345	145	2 079	32	463	110	1 568
Övriga orter	228	14 723	9 432	528	21 842	35	1 450	6	254	29	1 190
Summa/genomsnitt	3 754	124 043	21 044	6 048	41 682	308	2 120	67	460	235	1 621

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 7 578,7 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 6 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt som per balansdagen sammanlagt uppgick till 71,7 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar och antaganden om hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

FÖRVALTNINGSOBJEKT

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdig- ställt	Total yta, kvm	Antal bostäder, st	Hyres- värde, Mkr
Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	2000	8 038	-	12,3
Olsbacka 50:6	Gävle	St	1998/2017	4 754	200	10,4
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	2015	2 024	95	5,1
LSS Uppsala	Uppsala	Sa	2014	840	10	2,7
LSS Partille	Partille	Sa	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm	Hässleholm	Sa	1992 till 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	2016	5 753	123	14,6
Roten 1	Umeå	St	2016	6 141	277	16,3
Oreganon 1	Örebro	St	2017/2018	6 635	306	18,1
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	2017	1 646	72	4,5
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	2017	1 610	60	5,0
Bottenhavet 21	Örebro	St	1968/2020	7 239	352	16,5
Glidplanet 5	Örebro	H	2018	3 912	88	8,3
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2018	7 923	185	21,4
Gånsta 2:106	Enköping	H	2019	4 560	80	10,2
Havsmannen 1	Västerås	H	2019	5 076	114	13,6
Parasollet 1	Lund	St	2019	2 564	120	6,6
Helgonagården 5:12	Lund	St	2010/2017/2020	1 136	40	2,8
LSS Gävle	Gävle	Sa	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv	Eslöv	Sa	1915 till 2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	2020	5 883	154	16,8
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	2016/2019	4 066	140	9,8
Vårdfastigheter Skåne	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6	Sundsvall	St	1998/2009	2 719	80	4,1
Slottsstaden 4	Växjö	St	2005	3 794	113	5,8
Kungsbäck 2:26, 2:28, etapp 1	Gävle	St	2020	4 499	139	9,5
Ekologen 1	Växjö	St	2018	5 332	75	9,9
Bredsand 1:353	Enköping	H	2020	2 324	34	4,0
LSS Strängnäs	Strängnäs	Sa	2018/2019	1 365	18	3,8
LSS Heby	Heby	Sa	2019	462	6	1,4
LSS Katrineholm	Katrineholm	Sa	2020	493	6	1,5
Kronokassören 3	Karlstad	St	2017	2 635	122	6,7
Isaberg 1	Stockholm	Fp	1971	1 282	-	2,2
Skutkrossen 16	Stockholm	Fp	1967	384	-	0,4
Ukulelen 1	Karlstad	St	2016	5 294	248	12,7
Kungsbäck 2:27, 2:28, etapp 2	Gävle	H	2021	4 440	107	8,4
Sidsjöhöjden 4	Sundsvall	Sa	1942/2015	8 061	-	9,8
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1942/2021	3 693	63	6,0
LSS Oxelösund	Oxelösund	Sa	2021	440	6	1,4
LSS Ronneby	Ronneby	Sa	2021	505	6	1,4
Harklövern 1, etapp 1	Karlstad	St	2021	1 058	46	2,6
Brynäs 19:18	Gävle	H	2021	4 655	129	9,2
Summa				145 088	3 754	307,6
Förvärvade, ej tillrättade fastigheter (tillträdesdag inom parentes)²						
LSS Nyköping (2021-11-30)	Nyköping	Sa	2020	500	6	1,4
LSS Flen (2021-11-30)	Flen	Sa	2020	500	6	1,4
Summa				1 000	12	2,8
Totalt				146 088	3 766	310,4

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, Fp=Framtida projektfastighet

2) Förvärvade men ej tillrättade fastigheter inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

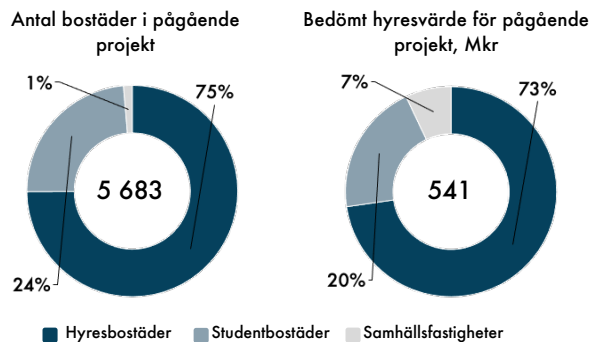
PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv. Mkr	Upparbetad inv. Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	4 258	184 755	6 351	394	2 060	7 360	359	417
Studentbostäder	1 349	34 550	5 365	110	2 750	1 688	733	1 037
Samhällsfastigheter	76	876	16 254	38	2 215	699	3	4
Summa/genomsnitt	5 683	220 181	27 970	541	2 181	9 748	1 095	1 458

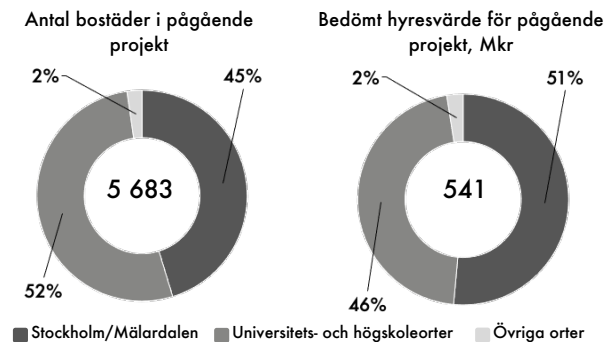
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv. Mkr	Upparbetad inv. Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 574	96 725	21 769	278	2 350	4 762	469	781
Universitets- och högskoleorter	2 979	119 956	3 571	249	2 019	4 754	624	664
Övriga orter	130	3 500	2 630	13	2 196	232	2	13
Summa/genomsnitt	5 683	220 181	27 970	541	2 181	9 748	1 095	1 458

1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter som per balansdagen uppgick till 1,5 Mkr.

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI



PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



Information om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St		4, 2018	2, 2023	1 048	46	2,7
Brynäs 19:18, hus 4	Gävle	H		4, 2019	1, 2022	192	9	0,5
Barkarby 2:60, lot 1 A	Järfälla	St		4, 2019	2, 2022	6 066	205	18,7
Soluppgången 1	Växjö	H		1, 2020	1, 2022	4 800	60	8,6
Biologen 3	Växjö	H		1, 2020	2, 2022	4 124	70	6,7
Kungsbäck 2:29, etapp 3	Gävle	St		2, 2020	4, 2021	2 786	126	7,4
Skärvet 11	Växjö	H		3, 2020	1, 2022	3 650	56	7,3
LSS Motala	Motala	Sa		3, 2020	1, 2022	505	6	1,4
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St		3, 2020	2, 2022	5 335	237	15,1
Startbanan 3	Örebro	H		3, 2020	1, 2022	3 126	115	7,0
Hortonomen 1	Växjö	St		4, 2020	3, 2022	2 573	100	6,6
Näcken 1	Lund	H		1, 2021	2, 2023	3 497	98	7,4
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	H		1, 2021	2, 2023	11 350	216	21,4
Glidet 1	Luleå	H		2, 2021	2, 2023	4 600	95	8,1
Vallan 1	Luleå	H		2, 2021	3, 2023	5 400	115	9,5
Diskusén 2	Växjö	H		2, 2021	1, 2023	6 863	185	14,2
Kornknarren 2	Västerås	H		2, 2021	2, 2023	2 463	62	5,0
Intervall 7-9	Linköping	St		3, 2021	2, 2023	3 177	112	7,1
Summa						71 555	1 913	154,7
Övriga pågående projekt								
Forntiden 2 (f.d. Bjurhovda)	Västerås	H	6	4, 2021	2, 2023	6 747	155	
Äppellunden 1	Umeå	H	6	4, 2021	2, 2023	3 850	83	
Brynäs 19:21	Gävle	H	6	2022	2023	6 390	121	
Rödalen 1	Norrälje	H	6	2022	2023	10 785	191	
Trädan 27	Växjö	St	6	2022	2023	1 935	90	
Harklövern 1, etapp 2	Karlstad	H	6	2022	2023	3 500	90	
Sidsjöhöjden	Sundsvall	H	6	2022	2024	2 250	60	
Alliero 20	Sundsvall	H	6	2022	2024	8 200	200	
Österport ³ , etapp 1	Växjö	H	6	2022	2024	5 610	110	
Brohuvudet 13-16	Sundsvall	St	6	2022	2024	1 811	85	
Vansta 5:28	Nynäshamn	H	1	2023	2025	5 480	140	
Sätra	Västerås	H	5	2023	2025	6 960	180	
Förseglet 9, lot D	Västerås	H	6	2023	2025	5 240	136	
Torpa-Sjöbo 2:1, etapp 1	Borås	H	3	2023	2025	10 200	274	
Juliana 8	Västerås	St	1	2023	2025	975	45	
Ekersvägen ³	Örebro	H	1	2023	2025	10 500	200	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	1	2023	2024	1 350	-	
Jakobsbergsplatsen ³	Västerås	Sa	6	2023	2025	1 900	36	
Österport ³ , etapp 2	Växjö	H	1	2023	2025	5 610	110	
Slakthusområdet ³	Stockholm	St	6	2023	2025	6 784	250	
Slakthusområdet ³	Stockholm	Sa	6	2023	2025	1 250	-	
Stora Sköndal	Stockholm	H	6	2024	2026	7 900	248	
Torpa Sjöbo 2:1, etapp 2	Borås	H	3	2024	2026	4 150	110	
Isaberg 1	Stockholm	H	1	2024	2026	3 400	95	
Österport ³ , etapp 3	Växjö	H	6	2024	2026	5 814	114	
Skutkrossen 16	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Summa						131 591	3 193	
Totalt per balansdagen						203 146	5 106	
Samägda projekt⁴								
Falun 9:22	Falun	Sa	3	2023	2024	2 125	34	
Flogsta 22:3	Uppsala	St	4	2024	2026	9 360	143	
Ångpannan 12	Västerås	H	3	2023	2025	10 000	-	
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	4	2022	2029	23 520	400	
Summa						45 005	577	
Total						248 151	5 683	

Projektet Västerhaninge Centrum har utgått ur tabellen ovan till följd av att detaljplanen tagit längre tid samt förändrats, vilket innebär att projektet ej kommer att genomföras.

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder

2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde. 1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%)

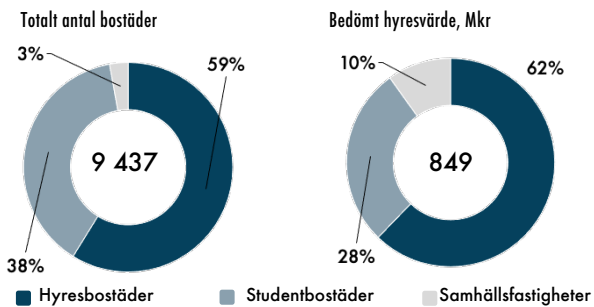
3) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter, där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.

4) I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

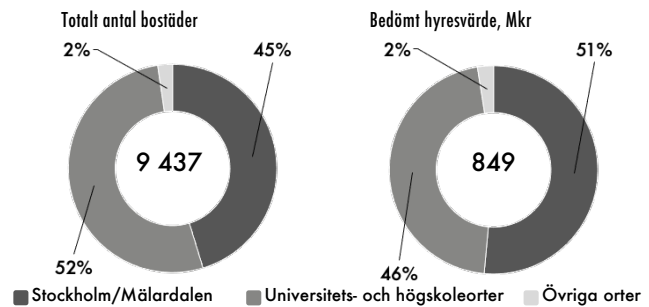
5) Projekt som tillkommit efter balansdagen inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De inkluderas ej i tabeller och diagram i delårsrapporten. Uppgifter om projekten finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektportfölj per kategori

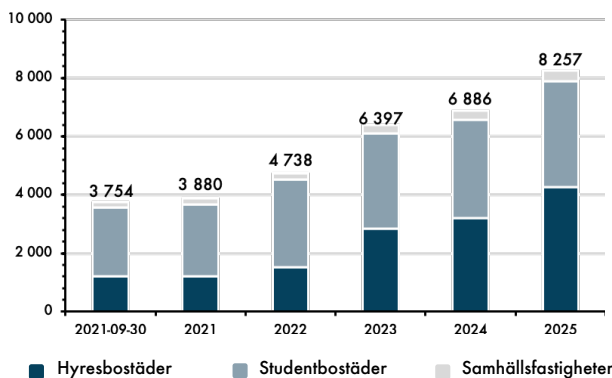


Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



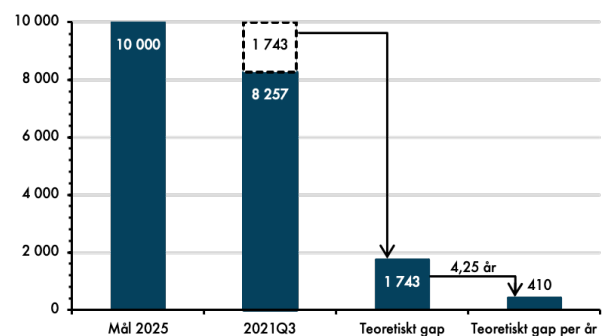
Antal bostäder efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2025

Antal bostäder



Operationellt mål: 10 000 bostäder vid utgången av år 2025

Antal bostäder

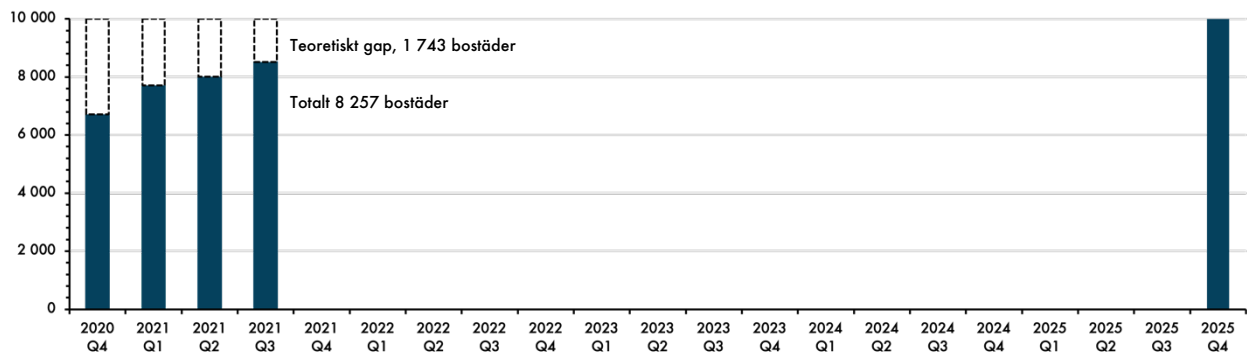


K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för sju projekt som utvecklas successivt fram till 2026, 2028 respektive 2029 (varför antalet bostäder i ringdiagram ovan avviker från värdet år 2025 i stapeldiagram ovan). Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av projekttabellen i denna delårsrapport bedöms K2A:s förvaltningsbestånd öka till 8 257 bostäder år 2025.

K2A:s tillväxtmål är dock att vid utgången av 2025 förvalta 10 000 bostäder eller ha ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor. Det innebär att det, per balansdagen, saknades byggrätter för att utveckla 1 743 bostäder i K2A:s projektportfölj (det teoretiska gapet). Då det återstår 4 år och 3 månader till utgången av 2025 innebär gapet på 1 743 bostäder i projektportföljen, att K2A utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera i genomsnitt 410 bostäder per år fram till och med år 2025 för att nå det operationella målet.

Bedömt antal färdigställda bostäder vid utgången av år 2025 samt teoretiskt gap till operationellt mål om 10 000 bostäder

Antal bostäder



K2A adderar kontinuerligt byggrätter till projektportföljen och under kvartalet utökades projektportföljen med bostadsbyggrätter som innebär att det teoretiska gapet minskade från 3 291 per 31 december 2020 till 1 743 bostäder per den 30 september 2021.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå har en tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt (inklusive avtalade men ej tillträdde förvärv) samt intjäningsförmågan från pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Antaganden

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjänning framgår av avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” i delårsrapporten.

Hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar på helårsbasis. Med vakans avses ett antagande om långsiktig vakansgrad.

Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt (inklusive avtalade men ej tillträdde förvärv) samt pågående projekt i produktion. Projekt, vilka inte byggstartats, ingår ej. Av den anledningen ingår endast bedömda centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltningsverksamhet. Centrala kostnader hänförliga till projektutveckling har således exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjänning, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med balansdagen. Tillkommande investeringar för förvärvade men ej tillträdde förvaltningsobjekt baseras på köpeskilling.

För mer information se avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” i delårsrapporten.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Mkr	Förvaltningsobjekt	Förvärvade förvaltningsobjekt ¹	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hyresvärde	307,6	2,8	154,7		465,1
Vakans	-5,7	0,0	-2,8		-8,5
Hyresintäkter	301,8	2,8	152,0		456,6
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-89,8	-0,7	-44,4		-134,9
Driftsöverskott	212,1	2,2	107,5		321,8
Central administration fastighetsförvaltning				-15,0	-15,0
Räntenetto					-118,7
Förvaltningsresultat					188,1
Tillkommande investeringar	3,6	50,1	1 902,9		1 956,6

1) Dessa förvaltningsobjekt var ej tillträdde per balansdagen.

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 procent	+/- 23,3
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 9,3
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 13,5
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	-/+ 51,9

FINANSIERING

Belopp avseende balansräkningen inom parentes på denna sida visar utfall per 31 december 2020, övriga siffror visar utfall motsvarande kvartal föregående år.

Riskbegränsningar

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

- Belåningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 70 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 september 2021 tillgångar till ett värde om 8 375,0 Mkr (6 488,8), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 7 578,7 Mkr (5 782,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 239,8 Mkr (412,1). Eget kapital uppgick till 2 490,3 Mkr (1 763,5) och har påverkats av den hybridobligation om 450,0 Mkr (0,0) som emitterades i januari 2021.

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 september 2021 räntebärande skulder (exklusive leasingskulder) om 5 168,3 Mkr (4 183,4). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 61,7 procent (63,4). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 1,95 procent (2,61). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 34 månader (31) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 30 månader (26). K2A har derivatavtal om 1 175,0 Mkr (1 175,0). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 54,0 Mkr (24,9). Periodiserade upplåningskostnader om 12,1 Mkr (8,1) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

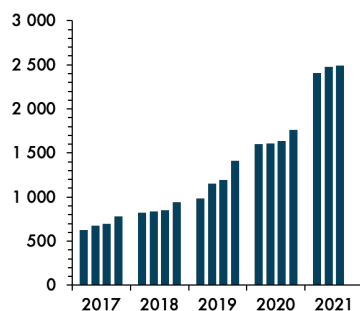
Under kvartalet beslutade K2A om att emittera gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 Mkr under bolagets existerande MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 300 baspunkter och slutgiltigt förfall den 1 april 2025. Obligationerna emitterades den 1 oktober 2021 och inkluderas inte i räntebärande skulder per 30 september 2021.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

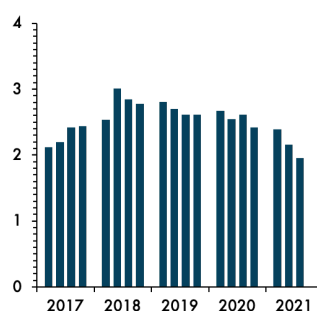
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 515,0	2,40	-	-	-
2021	14,6	1,41	189,0	178,0	10,9
2022	378,9	1,63	1 812,6	1 110,6	702,0
2023	331,7	1,75	1 361,9	1 276,8	85,1
2024	638,1	1,52	1 541,2	1 342,4	198,7
2025	1 358,7	1,60	958,7	958,7	-
2026	458,2	1,89	258,2	258,2	-
2027	-	-	45,4	45,4	-
2028	475,0	2,62	-	-	-
2029	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt	5 170,1	1,95	6 166,9	5 170,1	996,8

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

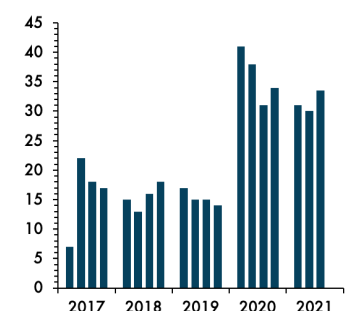
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – SEPTEMBER 2021

Jämförelsesiffror för resultaträkningen avser 1 januari-30 september 2020.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 193,1 Mkr (144,6). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91,9 procent (97,0).

Under andra kvartalet påverkades K2A av konsekvenser av pandemin i form av ökade vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där distansundervisning bedrivits. I slutet av perioden var i princip samtliga studentbostäder uthyrda.

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till att K2A under 2021 förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år samt hyreshöjningar. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,3 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 145,1 tkvm den 30 september 2021 jämfört med 106,7 tkvm den 30 september 2020, vilket innebär en ökning med 36,0 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2021 uppgick, på årsbasis, till 307,6 Mkr (229,2), vilket motsvarar en tillväxt om 34,2 procent.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -48,5 Mkr (-34,1) vilket motsvarar en ökning med 42,2 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2020 samt högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021. En retroaktiv kostnad om -0,9 Mkr för vatten avseende föregående år belastar periodens resultat. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 8,1 procent.

Den 1 augusti 2020 påbörjade K2A förhyrningen av fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet med Akademiska Hus redovisas enligt IFRS 16 och påverkar fastighetskostnaderna i form av avskrivningar om -5,6 Mkr (-1,2).

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -10,1 Mkr (-8,6), vilket motsvarade en ökning med 17,4 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 128,9 Mkr (100,7), vilket motsvarade en ökning med 28,0 procent. Överskottsgraden exklusive avskrivningar för blockhyresavtal för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,8 procent (69,5). Den minskade överskottsgraden förklaras av ökade fastighetskostnader samt högre vakanser främst under andra kvartalet.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -40,6 Mkr (-32,5), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 24,9 procent. Ökningen förklaras av att organisationen förstärkts. Antal anställda på huvudkontoret har ökat med tolv personer jämfört med föregående år. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -14,1 Mkr (-9,3) respektive -26,6 Mkr (-23,3).

Resultat från joint ventures

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende joint ventures som samägs med extern part. Resultatandelen under perioden uppgick till 4,8 Mkr (1,1). Ökningen jämfört med motsvarande period 2020 beror på högre värdeförändring för de gemensamt ägda fastigheterna.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -62,6 Mkr (-43,6). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Ränte-täckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,8 (2,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 30,4 Mkr (25,7).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 375,8 Mkr (62,5). De högre värdeförändringarna beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav.

K2A har swapavtal för lån samt derivatavtal i form av räntetak, med ett sammantaget nominellt värde om 1 175,0 Mkr (1 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 17,6 Mkr (-2,9), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,3 Mkr (-0,7). Uppskjuten skatt uppgick till -100,6 Mkr (2,7) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2021 sänkt till 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 september 2021 till 228,2 Mkr (192,8). I koncernens balansräkning netto redovisas uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 322,9 Mkr (94,2) och resultat per stamaktie uppgick till 16,15 kr (3,94). Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhålls för varje innehavd aktie. Detta medför att resultat per aktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även resultat per aktie retroaktivt.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2	70,7	52,6	193,1	144,6	250,6	202,2
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader	3	-13,3	-9,6	-42,6	-30,7	-54,9	-43,0
Underhåll	3	-1,0	-1,1	-4,3	-2,8	-5,4	-3,9
Fastighetsskatt	3	-0,5	-0,2	-1,6	-0,6	-2,0	-0,9
Avskrivningar blockhyresavtal		-1,9	-1,2	-5,6	-1,2	-7,9	-3,5
Fastighetsadministration	3	-4,2	-3,3	-10,1	-8,6	-15,9	-14,4
Summa fastighetskostnader		-20,9	-15,4	-64,2	-43,9	-86,0	-65,7
Driftsöverskott		49,9	37,3	128,9	100,7	164,6	136,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-5,1	-2,8	-14,1	-9,3	-18,1	-13,2
Central administration, projektutveckling		-7,5	-6,5	-26,6	-23,3	-37,2	-33,9
Resultat från joint ventures	7	0,2	0,4	4,8	1,1	15,0	11,3
Räntenetto		-22,8	-17,6	-62,6	-43,6	-80,9	-61,9
Förvaltningsresultat		14,6	10,6	30,4	25,7	43,4	38,7
<i>Värdförändringar, orealiserade</i>							
Värdförändring förvaltningsfastigheter	4	12,2	33,8	375,8	62,5	534,1	220,7
Värdförändring andelar i andra bolag		-	-	-	6,9	-	6,9
Värdförändring derivat	8	4,3	-0,7	17,6	-2,9	21,5	1,0
Resultat före skatt		31,2	43,7	423,8	92,2	599,0	267,3
Aktuell skatt	5	-0,3	-0,3	-0,3	-0,7	-0,2	-0,6
Uppskjuten skatt	5	-9,3	-12,1	-100,6	2,7	-150,5	-47,1
Periodens/årets resultat ¹		21,6	31,3	322,9	94,2	448,3	219,6
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		21,0	31,3	322,2	93,9	447,3	219,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,6	-0,0	0,7	0,2	1,0	0,5
<i>Resultat per aktie²</i>							
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr		0,30	1,30	16,15	3,94	22,95	10,77
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr		0,30	1,30	16,15	3,94	22,95	10,77
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		17 173 060	17 082 160	17 118 120	16 967 102	17 109 056	16 995 866
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		17 173 060	17 082 160	17 118 120	16 967 102	17 109 056	16 995 866

1) Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

2) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nyemitterade stamaktier erhålls för varje befintlig stamaktie. Detta medför att resultat per stamaktie kommer att beräknas baserat på fler stamaktier under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även resultat per aktie retroaktivt.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	NOT	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Licenser		1,5	1,2	1,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,5	1,2	1,2
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	6	7 578,7	5 125,3	5 782,8
Rörelsefastigheter		15,1	18,5	17,8
Inventarier		14,3	11,4	11,4
Summa materiella anläggningstillgångar		7 608,1	5 155,2	5 812,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		144,6	128,9	139,8
Andelar i andra bolag	7	82,2	35,0	35,0
Övriga långfristiga fordringar		143,1	16,0	52,2
Derivat	8	18,6	-	1,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		388,5	179,9	228,0
Summa anläggningstillgångar		7 998,1	5 336,2	6 041,2
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		11,7	42,9	15,8
Kundfordringar		1,4	2,7	0,7
Skattefordringar		2,4	1,8	1,3
Fordringar på joint ventures		7,2	-	-
Övriga fordringar		97,8	55,6	11,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16,6	5,9	6,3
Likvida medel		239,8	394,0	412,1
Summa omsättningstillgångar		376,9	502,9	447,6
Summa tillgångar		8 375,0	5 839,2	6 488,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		118,6	118,0	118,0
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	917,9	917,9
Hybridobligation		450,0	-	-
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		977,6	600,8	726,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 488,2	1 636,7	1 762,1
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		2,1	1,3	1,4
Totalt eget kapital		2 490,3	1 638,1	1 763,5
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	5	400,7	250,2	300,1
Långfristiga leasingskulder		73,2	62,1	53,1
Långfristiga räntebärande skulder	8	3 903,4	2 923,8	3 340,8
Derivat		-	2,9	-
Summa långfristiga skulder		4 377,3	3 239,0	3 694,0
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	8	1 265,0	780,6	842,6
Kortfristiga leasingskulder		12,3	4,0	10,7
Leverantörsskulder		78,3	88,0	95,8
Skatteskulder		3,5	2,2	2,8
Skulder till joint ventures		-	-	0,2
Övriga skulder		47,5	35,0	32,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100,9	52,2	46,7
Summa kortfristiga skulder		1 507,4	962,1	1 031,4
Summa skulder		5 884,7	4 201,1	4 725,3
Summa eget kapital och skulder		8 375,0	5 839,2	6 488,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets ägare			Innehav utan		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst	bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	-	544,0	0,0	1 410,2
Periodens resultat ¹				94,0	0,2	94,2
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	-	-	-	175,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B	-	-5,3	-	-	-	-5,3
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Tillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,0	0,0
Försäljning av andelar i dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-1,0	1,0	0,0
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,1	0,1
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-0,1	-	-0,1
Summa transaktioner med aktieägare	6,5	163,3	-	-37,2	1,1	133,7
Utgående eget kapital 2020-09-30	118,0	917,9	-	600,8	1,3	1 638,1
Periodens resultat ¹				125,2	0,2	125,4
Försäljning av andelar i dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	0,2	-0,2	0,0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	0,2	-0,2	0,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	-	726,1	1,4	1 763,5
Periodens resultat ¹				322,2	0,7	322,9
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,5	-	-	-	26,1
Kostnader för emission	-	-1,5	-	-	-	-1,5
Nyemission hybridobligation	-	-	450,0	-	-	450,0
Kostnader för emission av hybridobligation	-	-	-	-7,5	-	-7,5
Betalning hybridobligation	-	-	-	-18,6	-	-18,6
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-8,5	-	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,6	24,0	450,0	-70,7	0,0	403,8
Utgående eget kapital 2021-09-30	118,6	941,9	450,0	977,6	2,1	2 490,3

1) Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	14,6	10,6	30,4	25,7	43,4	38,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4,7	6,7	10,6	10,7	4,6	4,6
Förändring av varulager	9,9	0,7	4,1	-32,1	31,3	-5,0
Förändringar rörelsefordringar	-30,9	-36,8	-133,0	-48,3	-86,7	-2,0
Förändringar rörelseskulder	94,5	82,3	70,4	89,5	50,1	69,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92,9	63,5	-17,5	45,5	42,6	105,6
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-341,7	-215,0	-767,4	-570,1	-957,0	-759,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-181,2	-198,0	-624,1	-477,5	-903,9	-757,3
Betalda handpenningar för förvärv förvaltningsfastigheter	-86,1	-	-92,3	-6,7	-129,9	-44,2
Investeringar i joint ventures	-	-	-	-	-0,7	-0,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar, netto	-3,5	-0,2	-50,4	-0,5	-51,0	-1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-612,4	-413,2	-1 534,2	-1 054,8	-2 042,6	-1 563,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission aktier	-	-	26,2	175,0	26,2	175,0
Kostnader för nyemission aktier	-1,5	-	-1,5	-5,3	-1,5	-5,3
Emission hybridobligation	-	-	450,0	-	450,0	-
Kostnader för emission hybridobligation	-	-	-7,0	-	-7,0	-
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	0,1	-	0,1	-	0,1
Upptagna lån	257,9	547,3	1 436,6	1 130,0	1 920,5	1 613,8
Amortering av lån	-221,2	-5,6	-468,0	-24,0	-473,9	-29,9
Amortering av leasingsskuld	-2,6	-2,0	-7,8	-3,8	-10,4	-6,3
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-	-0,1	-	-0,1
Försäljning av andelar till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,0	0,0
Betalning hybridobligation	-6,7	-	-13,4	-	-13,4	-
Utdelning stamaktier	-	-	-8,5	-	-8,5	-
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16,8	530,8	1 379,5	1 244,9	1 845,9	1 711,3
Periodens kassaflöde	-502,6	181,0	-172,2	235,6	-154,1	253,8
Likvida medel vid periodens början	742,5	212,9	412,1	158,3	394,0	158,3
Likvida medel vid periodens slut	239,8	394,0	239,8	394,0	239,8	412,1

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	192,3	144,6	0,8	0,1	-0,1	-	193,1	144,6
Fastighetskostnader	-62,9	-41,9	-1,3	-2,0	0,0	-	-64,2	-43,9
Driftsöverskott	129,4	102,7	-0,5	-1,9	-0,0	-	128,9	100,7
Central administration	-14,1	-9,3	-26,6	-23,3	-	-	-40,6	-32,5
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	4,8	1,1	4,8	1,1
Räntenetto	-40,8	-29,5	-0,3	-0,1	-21,4	-14,1	-62,6	-43,6
Förvaltningsresultat	74,6	63,9	-27,4	-25,2	-16,8	-13,0	30,4	25,7
<i>Värdoförändringar, orealiserade</i>								
Fastigheter	292,0	24,2	83,9	38,3	0,0	-	375,8	62,5
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	6,9	-	6,9
Derivat	-	-	-	-	17,6	-2,9	17,6	-2,9
Resultat före skatt	366,5	88,1	56,4	13,0	0,9	-9,0	423,8	92,2
Aktuell skatt							-0,3	-0,7
Uppskjuten skatt							-100,6	2,7
Periodens resultat							322,9	94,2
INVESTERINGAR								
Investeringar i anläggningstillgångar	699,1	550,9	701,9	468,6	48,0	0,3	1 448,9	1 019,9
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	6 119,3	4 167,8	1 629,2	969,7	249,7	198,7	7 998,1	5 336,2
Omsättningstillgångar	238,9	194,5	95,6	65,3	42,5	243,1	376,9	502,9
Summa tillgångar	6 358,1	4 362,3	1 724,8	1 035,0	292,1	441,8	8 375,0	5 839,2
Långfristiga skulder	3 025,4	1 900,7	924,6	779,0	427,3	559,3	4 377,3	3 239,0
Kortfristiga skulder	1 118,9	807,2	341,8	71,4	46,8	83,5	1 507,4	962,1
Summa skulder	4 144,3	2 707,9	1 266,3	850,4	474,1	642,8	5 884,7	4 201,1

1) Räntenetto för förvaltningsobjekt avser ränta för fastighetslån. Räntenetto för pågående projekt avser endast den räntekostnad som resultatförts medan räntekostnader för kreditiv under projekttid inte inkluderas i räntenettet utan aktiveras och inkluderas i investeringar. Räntenettet som är hänförligt till ofördelade poster avser ej fördelade räntekostnader (netto) hänförligt till lån som ej allokerats till segmenten förvaltningsobjekt eller pågående projekt.

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	3 754	2 917	3 754	2 917	3 754	2 981
Antal bostäder i produktion	1 913	1 263	1 913	1 263	1 913	1 361
Antal bostäder i projekt	3 770	2 651	3 770	2 651	3 770	2 992
Totalt antal bostäder	9 437	6 831	9 437	6 831	9 437	7 334
Uthyrbar yta bostäder, tkvm	107,6	82,6	107,6	82,6	107,6	84,9
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	35,7	22,4	35,7	22,4	35,7	24,7
Uthyrbar yta övrigt, tkvm	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7
Total uthyrbar yta, tkvm	145,1	106,7	145,1	106,7	145,1	111,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	97,0	91,9	97,0	93,3	96,7
Överskottsgrad, %	-	-	-	-	68,8	69,2
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	181,2	198,0	624,1	477,5	903,9	757,3
Förvärv ² , Mkr	427,8	215,0	859,7	576,8	1 086,9	804,0
Investeringar i joint ventures, Mkr	-	-	-	-	0,7	0,7
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %					18,0	12,5
Soliditet, %	29,7	28,1	29,7	28,1	29,7	27,2
Belåningsgrad, %	61,7	63,4	61,7	63,4	61,7	64,5
Belåningsgrad netto, %	60,6	60,8	60,6	60,8	60,6	62,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,0	2,6	2,0	2,6	2,0	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	-	-	1,8	2,0
Räntebindningstid, antal månader	34	31	34	31	34	34
Kapitalbindningstid, antal månader	30	26	30	26	30	27
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	27,1	27,1	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	15,00	15,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ³ , st	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ³ , st	17 173 060	17 082 160	17 118 120	16 967 102	17 109 056	16 995 866
Förvaltningsresultat per stamaktie ⁴ , kr	-0,07	0,09	-0,90	-0,08	-0,66	0,15
Resultat per stamaktie ^{3,4} , kr	0,30	1,30	16,15	3,94	22,95	10,77
Resultat per stamaktie ^{3,4} efter avdrag för minoritetsandel, kr	0,34	1,30	16,19	3,96	23,00	10,80
Eget kapital, Mkr	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 763,5
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 519,3	1 117,9	1 519,3	1 117,9	1 519,3	1 243,2
Eget kapital per stamaktie ⁵ , kr	88,47	65,44	88,47	65,44	88,47	72,78
Substansvärde (NRV), Mkr	2 872,3	1 891,2	2 872,3	1 891,2	2 872,3	2 062,5
Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 542,3
Substansvärde (NRV) per stamaktie ⁶ , kr	110,72	80,26	110,72	80,26	110,72	90,29
Tillväxt substansvärde (NRV) per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	38,0	26,6

1) Se avsnittet Definitioner samt avstämning alternativa nyckeltal sid 33-34

2) Avvikelser mot jämförelseperioder förklaras av att handpenningar räknas med i beloppet (från och med delårsrapport andra kvartalet 2021).

3) Ingen utspädningseffekt förekommer varför uppgiften avser både före och efter utspädning.

4) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nyemitterade stamaktier erhålls för varje befintlig stamaktie. Detta medför att resultat per stamaktie kommer att beräknas baserat på fler stamaktier under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även resultat per aktie retroaktivt.

5) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhålls för varje innehavd aktie. Detta medför att eget kapital per aktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även eget kapital per aktie retroaktivt.

6) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhålls för varje innehavd aktie. Detta medför att substansvärde (NRV) per aktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även substansvärde (NRV) per aktie retroaktivt.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter	8,9	8,9	22,4	17,3	29,2	24,1
Rörelsens kostnader	-19,4	-16,4	-56,5	-45,0	-76,0	-64,5
Rörelseresultat	-10,6	-7,5	-34,1	-27,7	-46,9	-40,4
Resultat från finansiella poster	-3,9	-4,0	-5,0	-6,9	-7,3	-9,1
Resultat efter finansiella poster	-14,5	-11,5	-39,2	-34,6	-54,2	-49,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	13,1	13,1
Resultat före skatt	-14,5	-11,5	-39,2	-34,6	-41,1	-36,4
Skatt	-0,9	0,1	-3,8	0,6	10,2	14,6
Periodens/årets resultat ¹	-15,4	-11,4	-42,9	-34,0	-30,8	-21,8

1) Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,5	1,2	1,2
Materiella anläggningstillgångar	1,5	1,3	1,4
Finansiella anläggningstillgångar	473,5	40,7	455,9
Anläggningstillgångar	476,5	43,1	458,6
Omsättningstillgångar	2 358,3	1 781,1	1 585,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 834,8	1 824,2	2 043,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	118,6	118,0	118,0
Fritt eget kapital	1 242,8	870,3	882,4
Summa eget kapital	1 361,4	988,3	1 000,5
Långfristiga skulder	798,8	395,1	393,0
Kortfristiga skulder	674,6	440,8	650,4
Summa skulder	1 473,4	835,9	1 043,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 834,8	1 824,2	2 043,8

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 132 personer (135) anställda i K2A. 40 medarbetare (28), varav 16 kvinnor (10), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 92 medarbetare (107) avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden januari till september 2021 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB och Genlott Fastighetsutveckling AB för totalt 3,8 Mkr (5,0). Bolagen ägs i sin tur (indirekt) av fyra personer som äger aktier i K2A. Koncernen köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 3,4 Mkr (4,5), varav 2,4 Mkr (2,5) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS (International Financial Reporting Standards). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

De hybridobligationer som emitterats under perioden har evig löptid och K2A styr betalning av ersättning och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Transaktionskostnader och ersättning hänförligt till hybridobligationerna redovisas direkt i eget kapital.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 193,1 Mkr (144,6). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33,5 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltade ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 145 088 kvm den 30 september 2021 jämfört med 106 666 kvm den 30 september 2020.

Utveckling intäkter

Mkr	2021	2020	Förändring, %
	jan-sep	jan-sep	
Studentbostäder	85,9	61,0	40,7
Hyresbostäder	78,8	64,1	23,0
Samhällsfastigheter	28,4	19,5	45,4
Totala intäkter	193,1	144,6	33,5

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 64,2 Mkr (43,9), vilket motsvarade en ökning om 46,0 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltade ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2020 samt högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021. En retroaktiv kostnad om -0,9 Mkr för vatten avseende föregående år belastar periodens resultat.

Fastighetskostnader för perioden januari till september 2021

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-20,8	-17,7	-4,1	-42,5
Underhåll	-2,0	-1,6	-0,7	-4,3
Fastighetsskatt	-1,4	-0,2	0,0	-1,6
Avskrivningar	-5,5	-0,1	-	-5,6
Direkta fastighetskostnader	-29,7	-19,6	-4,7	-54,1
Fastighetsadministration				-10,1
Totala fastighetskostnader				-64,2

Fastighetskostnader för perioden januari till september 2020

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-15,1	-13,0	-2,7	-30,7
Underhåll	-1,5	-0,9	-0,5	-2,8
Fastighetsskatt	-0,5	-0,1	-0,0	-0,6
Avskrivningar	-1,2	-	-	-1,2
Direkta fastighetskostnader	-18,2	-13,9	-3,1	-35,3
Fastighetsadministration				-8,6
Totala fastighetskostnader				-43,9

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 375,8 Mkr (62,5), vilket motsvarar 6,5 procent (1,6) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter

Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsobjekt	292,0	24,2
Projektvinster vid färdigställande	28,0	6,8
Pågående projekt	55,9	31,5
Totala värdeförändringar	375,9	62,5

Totalt i procent av ingående balans 6,5 1,6

Not 5 Skatt

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till -0,3 Mkr (-0,7) vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Resultat före skatt	423,8	92,2
Skattesats, %	20,6	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	87,3	19,7
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,7	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	0,3	-1,2
Ej skattepliktiga intäkter	-1,0	-1,7
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0,0
Ej avdragsgillt räntenetto	15,3	9,6
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	-0,3	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,1	-1,3
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1,1	-24,4
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-	-2,8
Summa	100,9	-2,0

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	100,9	-2,0
Procent av resultat före skatt, %	23,8	-2,2

Redovisad i balansräkning

	2021-09-30	2020-09-30
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	439,8	280,9
Underskottsavdrag	-46,7	-32,0
Obeskattade reserver	1,8	0,2
Derivat	4,0	-0,6
Övriga poster	1,8	1,8
Summa	400,7	250,2

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 228,2 Mkr i jämförelse med 197,9 Mkr vid årets början. I koncernens balansräkning netto redovisas uppskjuten skatt.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 1 774,4 Mkr (1 081,8) i jämförelse med utgången av år 2020. Ökningen är hänförlig till förvärv om 794,1 Mkr (570,3), investeringar om 604,4 Mkr (449,1) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 375,9 Mkr (62,5). Under perioden har 630,0 Mkr (387,3) överförs (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 30 september 2021 uppgick till 7 578,7 Mkr (5 125,3), varav 6 119,3 Mkr (4 166,8) avser förvaltningsobjekt och 1 459,5 Mkr (958,5) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal samt hyreskontrakt, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 73,2 Mkr (40,2).

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden 2021 jan-sep

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	4 476,7	1 306,1	5 782,8
Förvärv av fastigheter	-	48,0	48,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	695,2	50,9	746,1
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	3,9	600,5	604,4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	292,0	-	292,0
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	28,0	28,0
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	55,9	55,9
Nyttjanderättstillgångar	27,0	-	27,0
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-5,5	-	-5,5
Omklassificering från pågående projekt till förvaltningsobjekt	630,0	-630,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	6 119,3	1 459,5	7 578,7

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden 2020 jan-sep

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	3 184,1	839,0	4 023,1
Förvärv av fastigheter	53,1	36,0	89,1
Tillgångsförvärv via dotterbolag	481,2	-	481,2
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	16,7	432,4	449,1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	24,2	-	24,2
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	6,8	6,8
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	31,5	31,5
Nyttjanderättstillgångar	21,6	-	21,6
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-1,2	-	-1,2
Omklassificering från pågående projekt till förvaltningsobjekt	387,3	-387,3	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	4 166,8	958,5	5 125,3

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2021-09-30	2020-09-30
Byggnad	3 294,9	2 456,2
Mark	447,3	341,0
Pågående projekt	1 033,1	627,6
Inventarier i förvaltningsfastigheter	33,6	6,3
Summa	4 809,0	3 431,0

Värderingsprocess och värderingsmetod

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut. Kvartal 1 och 3 genomförs interna värderingar i dialog med oberoende fastighetsvärderare. Kvartal 2 och 4 sker externa värderingar. Värderingar har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter kan byggrätter/framtida byggrätter ingå. För värderingar av framtida investeringar, som markanvisningar med tillhörande byggrätter/framtida byggrätter, använder värderaren ortprismetod, avkastningsmetod samt en förenklad exploateringskalkyl, där värderaren har baserat värderingen på priserna i liknande marknader och transaktioner samt på hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För värdering av pågående projekt tas även hänsyn till risker och osäkerhetsfaktorer såsom tidsaspekter, färdigställandegrad och lokala marknadsrisker gällande värdering av byggrätter. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se årsredovisningen för 2020 (not 15).

Fastighetsrelaterade nyckeltal - värdering

Nyckeltal, %	2021-09-30	2020-09-30
Diskonteringsränta bostäder	5,7	6,2
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,2	7,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde - bostäder	3,8	4,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde - samhällsfastigheter	5,2	5,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde - totalt	3,9	4,2

Not 7 Joint ventures

K2A samäger JV-bolag med extern part för utveckling av fastigheter i partnerskap. JV-bolagen samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB respektive Genova Property Group AB. De fastigheter som berörs framgår under samägda projekt i Fastighets- och projektportfölj i delårsrapporten. K2A äger 30 till 50 procent av de samägda bolagen, vilka redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Resultat från joint ventures

Resultatet från joint ventures uppgick under perioden till 4,8 Mkr (1,1).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Det sammanlagda värdet uppgår till 144,6 Mkr (128,9) och avser fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3, Västerås Ångpannan 12 och Upplands-Bro Viby 19:3.

Not 8 Räntebärande skulder och derivat

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i delårsrapporten.

Derivat

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. För ekonomisk säkring av prognostiserade ränteflöden från upplåning till rörlig ränta kan ränteswappar användas där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta, och/eller räntetak, där företaget kan utnyttja den rörliga räntans flexibilitet upp till en förutbestämd maxnivå som räntan inte kan gå över. Ränteswappar och räntetak utgör derivat som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i periodens/årets resultat som en del av räntekostnaden.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på derivaten redovisas i resultatet på raden Värdeförändringar derivat. K2A har ingått derivatavtal i form av räntetak samt ränteswapavtal med ett sammanlagt nominellt värde om 1 175,0 Mkr (1 175,0). K2A har även tagit upp fasträntelån där räntenivån är fast under lånets löptid.

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Möjligheter och risker i kassaflödet

K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/-5%	+/- 23
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 9
Fastighetskostnader	+/-10%	-/+ 12
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 24

¹) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader beräknas på de senaste 12 månadernas utfall. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Finansiell risk

K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5 till 10 procent, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys 1 - värdeförändringar

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-758	-379	0	379	758
Belämningsgrad ² , %	67,9	64,6	61,7	59,0	56,6

¹) Värdeförändringen baseras på verkligt värde för förvaltningsfastigheter per balansdagen.

²) Belämningsgraden justerat för den teoretiska värdeförändringen i respektive scenario i tabellen ovan.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 003	3 131
Aktuell hyra, kr/kvm	1 449	2 337
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,8	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,3
Aktuell vakans, %	4,4	1,7
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 567	2 282
Diskonteringsränta, %	7,2	5,7
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,2	3,8

Känslighetsanalys 2 - värdeförändringar, Mkr ¹	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 15
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 15
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 3
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 55
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 58

¹) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen

Operationell risk

K2A befinner sig i en expansionsfas och har identifierat ett antal tillväxtorienterade mål. Risker och möjligheter kopplade till att nå tillväxtmålen utgörs bland annat av: fortsatt tillgång till nya projekt, nyckelpersoner, riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet), samt driftskontinuitet och kapacitet i de egna produktionsanläggningarna.

Pågående projekt

Informationen om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner samt projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt i delårsrapporten omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

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. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.

EFFEKTER AV COVID-19

K2A har ännu inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten under 2020/2021 vilka kan kopplas till utbrottet av covid-19 eller dess negativa konsekvenser för samhälle och ekonomi. Under andra och tredje kvartalet påverkades verksamheten marginellt av covid-19 pandemin i form av främst lägre utbud och högre priser för vissa insatsvaror i produktionen samt ökade vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter som bedrivit distansundervisning. K2A övervakar löpande utvecklingen för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron bland anställda vid huvudkontoret har inte ökat jämfört med tidigare år. Sjukfrånvaro i dotterbolaget Grännäs Trähus, har ökat till 12,2 procent (11,5) jämfört med föregående år och ligger fortsatt på en högre nivå än ett ”normalår”.

Hyra och uthyrningsgrad

Under andra kvartalet 2021 var vakanserna högre än normalt för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där det bedrivits distansundervisning. Sedan undervisning på plats återupptogs efter sommaren är vakanserna åter på normala nivåer. Den ekonomiska uthyrningsgraden på rullande 12 månader uppgick per 30 september 2021 till 93,3 procent. Antalet hyresgäster med betalningssvårigheter har inte ökat.

Transaktioner och fastighetsvärdering

K2A bedömer att de köp och försäljningar av bostäder och samhällsfastigheter som genomförts på den svenska transaktionsmarknaden under året inte indikerar några värdesänkningar till följd av ändrade marknadsförutsättningar kopplat till covid-19.

Projektutveckling

K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. K2A har byggstartat 883 bostäder, varav 457 i egen regi, under 2021 i enlighet med uppsatta mål. Samtliga pågående projekt löper på enligt plan och K2A bedömer att tidplanerna i all väsentlighet håller.

Finansiering

K2A har ännu inte observerat några väsentliga negativa effekter på kreditmarknaden när det gäller bankfinansiering, vilket är K2A:s primära finansieringskälla. Samtliga lån som förfallit under 2021 har förlängts till oförändrade eller attraktivare finansieringsvillkor. Samtliga förvärv som K2A genomfört har finansierats med banklån till nivåer och villkor som gällde innan utbrottet av covid-19. K2A har en stabil finansiell ställning och likvida medel uppgick per 30 september 2021 till 239,8 Mkr. Efter bokslutsdagen har likvida medel förstärkts med 394 Mkr genom emittering av obligationer. K2A har avtalat om kreditfaciliteter som innebär att K2A:s outnyttjade kreditutrymme uppgick till 996,8 Mkr per 30 september 2021.

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på NASDAQ Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 30 september 2021 till totalt 18 977 860 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 13 690 900 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 38 066 212.

En extra bolagsstämma beslutade den 8 oktober om att genomföra en fondemission samt emittera 68 692 240 stamaktier, varvid en befintlig stamaktie berättigar till fyra nyemitterade stamaktier. De nyemitterade aktierna tas upp i aktieboken den 25 oktober 2021.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2021

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster ¹
Johan Knaust med bolag	568 368	3 480 403	1 361 232	94 025	5 504 028	29,0	27,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 093 522	-	-	2 093 522	11,0	5,5
Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	-	19 499	1 627 499	8,6	15,7
Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	-	13 864	1 621 864	8,5	15,7
Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 017 256	-	17 659	1 470 275	7,7	14,2
SEB Fonder	-	1 269 412	-	58 403	1 327 815	7,0	3,5
Enter Sverige	-	694 504	-	-	694 504	3,7	1,8
Swedbank Försäkring	-	376 457	-	15 047	391 504	2,1	1,0
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	477 638	-	-	477 638	2,5	1,3
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,5	4,8
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	183 870	-	175 602	359 472	1,9	0,9
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	-	238 390	-	5 220	243 610	1,3	0,6
LK Finans	-	148 848	-	-	148 848	0,8	0,4
RBC Investor services bank S.A.	-	-	-	124 000	124 000	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	-	100 000	0,5	0,3
Humle fonder	-	95 080	-	-	95 080	0,5	0,2
Christian Lindberg	-	75 000	-	-	75 000	0,4	0,2
Handelsbanken Fonder	-	71 592	-	-	71 592	0,4	0,2
PPB Holding AB	-	-	-	66 000	66 000	0,3	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	36 957	-	27 209	64 166	0,3	0,2
Övriga	-	767 425	-	1 186 240	1 953 665	10,3	5,1
Summa	2 120 928	13 690 900	1 361 232	1 804 800	18 977 860	100,0	100,0

1) Antal röster/totalt antal röster. A-aktier berättigar till 10 röster per aktie och B-aktier, D-aktier samt preferensaktier berättigar till 1 röst per aktie.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 oktober 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell <i>Styrelseordförande</i>	Sten Gejrot <i>Styrelseledamot</i>	Ludwig Holmgren <i>Styrelseledamot</i>
Claes-Henrik Julander <i>Styrelseledamot</i>	Johan Knaust <i>Vd och styrelseledamot</i>	Ingrid Lindquist <i>Styrelseledamot</i>
Johan Ljungberg <i>Styrelseledamot</i>		

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr 556943-7600

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod 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 20 oktober 2021

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägnars kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

Kontraktvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Justerad räntebärande skuld

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingkulder.

Nettoskuld

Räntebärande skuld reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Substansvärde (NRV)

Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Substansvärde (NRV) används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare

Substansvärde (NRV) reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligation. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av Substansvärde (NRV) som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmade inflytande räknats bort.

Substansvärde (NRV) per stamaktie

Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. Substansvärde (NRV) per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktvärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftsöverskott justerat för avskrivningar blockhyresavtal i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (ESMA/2015/1415). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller Årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen. Se föregående avsnitt för definitioner och syften med nyckeltalen.

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	14,6	10,6	30,4	25,7	43,4	38,7
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,8	-	-18,6	-	-18,6	-
Justerat förvaltningsresultat	-1,2	1,6	-15,4	-1,4	-11,3	2,6
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 173 060	17 082 160	17 118 120	16 967 102	17 109 056	16 995 866
Förvaltningsresultat per stamaktie ¹ , kr	-0,07	0,09	-0,90	-0,08	-0,66	0,15
Resultat per stamaktie						
Resultat efter skatt	21,6	31,3	322,9	94,2	448,3	219,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,8	-	-18,6	-	-18,6	-
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	5,8	22,2	277,2	67,1	393,6	183,5
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 173 060	17 082 160	17 118 120	16 967 102	17 109 056	16 995 866
Justerat resultat per stamaktie, kr	0,34	1,30	16,19	3,96	23,00	10,80
Avdrag för minoritetsandel, kr	-0,04	0,00	-0,04	-0,01	-0,06	-0,03
Resultat per stamaktie ^{1,2} , kr	0,30	1,30	16,15	3,94	22,95	10,77
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 763,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-2,1	-1,3	-2,1	-1,3	-2,1	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ³	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-	-450,0	-	-450,0	-
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 519,3	1 117,9	1 519,3	1 117,9	1 519,3	1 243,2
Antal stamaktier vid periodens slut	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160
Eget kapital per stamaktie ⁴ , kr	88,47	65,44	88,47	65,44	88,47	72,78
Substansvärde (NRV) per aktie						
Substansvärde (NRV)	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 542,3
Antal stamaktier vid periodens slut	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160
Substansvärde (NRV) per aktie ⁵ , kr	110,72	80,26	110,72	80,26	110,72	90,29
Överskottsgrad						
Hysesintäkter	-	-	-	-	250,6	202,2
Driftsöverskott, justerat för avskrivningar blockhyresavtal	-	-	-	-	172,5	140,0
Överskottsgrad, %	-	-	-	-	68,8	69,2
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-	-	-	-	448,3	219,6
Eget kapital utgående balans	-	-	-	-	2 490,3	1 763,5
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	18,0	12,5
Soliditet						
Eget kapital	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 763,5
Totala tillgångar	8 375,0	5 839,2	8 375,0	5 839,2	8 375,0	6 488,8
Soliditet, %	29,7	28,1	29,7	28,1	29,7	27,2

1) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nyemitterade stamaktier erhålls för varje befintlig stamaktie. Detta medför att resultat per stamaktie kommer att beräknas baserat på fler stamaktier under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även resultat per aktie retroaktivt.

2) Beräkning av resultat per stamaktie efter avdrag för minoritetsandel finns med i ovan tabell trots att det är ett IFRS-nyckeltal.

3) Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning.

4) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhålls för varje innehavd aktie. Detta medför att eget kapital per aktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även eget kapital per aktie retroaktivt.

5) Efter tredje kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhålls för varje innehavd aktie. Detta medför att substansvärde (NRV) per aktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även substansvärde (NRV) per aktie retroaktivt.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 okt- 2021 sep	2020 jan-dec
Räntebärande skuld						
Långfristiga räntebärande skulder	4 740,4	2 923,8	4 740,4	2 923,8	4 740,4	3 340,8
Långfristiga leasingkulder	73,2	62,1	73,2	62,1	73,2	53,1
Kortfristiga räntebärande skulder	428,0	780,6	428,0	780,6	428,0	842,6
Kortfristiga leasingkulder	12,3	4,0	12,3	4,0	12,3	10,7
Summa räntebärande skuld inklusive leasing	5 253,9	3 770,6	5 253,9	3 770,6	5 253,9	4 247,3
Leasingkulder	-85,5	-66,1	-85,5	-66,1	-85,5	-63,8
Räntebärande skuld	5 168,3	3 704,4	5 168,3	3 704,4	5 168,3	4 183,4
Nettoskuld						
Räntebärande skuld	5 168,3	3 704,4	5 168,3	3 704,4	5 168,3	4 183,4
Likvida medel	-239,8	-394,0	-239,8	-394,0	-239,8	-412,1
Nettoskuld	4 928,5	3 310,5	4 928,5	3 310,5	4 928,5	3 771,3
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld	5 168,3	3 704,4	5 168,3	3 704,4	5 168,3	4 183,4
Totala tillgångar	8 375,0	5 839,2	8 375,0	5 839,2	8 375,0	6 488,8
Belåningsgrad, %	61,7	63,4	61,7	63,4	61,7	64,5
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	4 928,5	3 310,5	4 928,5	3 310,5	4 928,5	3 771,3
Totala tillgångar minus likvida medel	8 135,2	5 445,2	8 135,2	5 445,2	8 135,2	6 076,7
Belåningsgrad netto, %	60,6	60,8	60,6	60,8	60,6	62,1
Räntetäckningsgrad						
Driftsöverskott	-	-	-	-	164,6	136,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-18,1	-13,2
Räntenetto	-	-	-	-	-80,9	-61,9
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,8	2,0
Substansvärde (NRV)						
Eget kapital	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 638,1	2 490,3	1 763,5
Derivat	-18,6	2,9	-18,6	2,9	-18,6	-1,0
Uppskjuten skatt	400,7	250,2	400,7	250,2	400,7	300,1
Substansvärde (NRV)	2 872,3	1 891,2	2 872,3	1 891,2	2 872,3	2 062,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-2,1	-1,3	-2,1	-1,3	-2,1	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-	-450,0	-	-450,0	-
Substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 371,0	1 901,4	1 542,3
Tillväxt substansvärde (NRV) per stamaktie						
IB substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	80,26	71,31
UB substansvärde (NRV) hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	110,72	90,29
Tillväxt substansvärde (NRV) per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	38,0	26,6

1) Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSER 2021/2022

Bokslutskommuniké 2021	16 februari 2022
Delårsrapport Q1 januari-mars 2022	29 april 2022
Årsstämma 2022	29 april 2022
Delårsrapport Q2 januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport Q3 januari-september 2022	26 oktober 2022

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2021/2022

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 december 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 december 2021
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2022

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-40 04 50, joan.knaust@k2a.se
Christian Lindberg, vice VD, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se
Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 20 oktober 2021.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600