

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2015



**KNAUST & ANDERSSON FASTIGHETER AB (PUBL)**

ORG NR 556943-7600

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2015

- Periodens hyresintäkter uppgick till 22,8 Mkr (16,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,9 Mkr (3,0)
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 134,8 Mkr (123,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 107,8 Mkr (97,4), motsvarande 38,77 kr (35,48) per stamaktie
- Styrelsen föreslår att årsstämman 2016 beslutar om utdelning med 20,00 kronor (20,00) per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor (5,00)

## Händelser under fjärde kvartalet

- Västerås kommun tilldelade K2A markanvisning för byggnation av hyresbostäder i Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra 116 hyreslägenheter i det attraktiva området. Efter ett samverkansskede med kommunen beräknas första byggstart i Kajstaden ske under hösten 2016. Västerås kommun konstaterade i sin motivering för markanvisningen bland annat att K2A har ett intressant lägenhetskoncept med mycket yteffektiva, fullvärdiga mindre lägenheter, har höga ambitioner avseende gestaltning och är en långsiktig ägare och förvaltare.
- Genom förvärv av ägarmajoriteten i Stadsutveckling i Enköping AB tillförsäkras K2A planlagd mark i Enköping om cirka 6 000 kvadratmeter motsvarande 84 hyreslägenheter och en förskola. Bostäderna kommer att uppföras i Husberg medan förskolan uppförs inom Bredsandsskogen. Köpeskillingen uppgår till 8 Mkr.

## NYCKELTAL

	jan-dec 2015	2013-09-27 - 2014-12-31
Hyresintäkter, Mkr	22,8	16,0
Förvaltningsresultat, Mkr	2,9	3,0
Resultat efter skatt, Mkr	107,8	97,4
Soliditet, %	43	40
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	96	100

## VD HAR ORDET

# FLER ÄN 750 LÄGENHETER PRODUKTIONSSTARTADES 2015

*2015 blev ett mycket intensivt och dynamiskt år för K2A. Bland väsentliga händelser kan nämnas ett flertal påbörjade bostadsprojekt på våra prioriterade marknader samt förvärv av en husfabrik och ett antal fullt uthyrda samhällsfastigheter. I april noterades vår preferensaktie på First North Premier. Det är mycket glädjande att konstatera att utvecklingen av bolaget gått planenligt och att vi uppnått våra mål.*

K2A är i ett starkt uppbyggnads- och utvecklingskede, vilket präglade året 2015. Vårt fokus är hyres- och studentbostäder och under året produktionsstartades inte mindre än 757 lägenheter. Jag är stolt över att vår organisation, tillsammans med mycket kompetenta partners, hållit ett högt tempo genom hela året och överträffat den lagda planen.

### Många nya marknader

Under 2015 etablerade vi oss på hela nio nya orter/marknader: Hässleholm, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Västerås, Enköping, Uppsala och Umeå.

Detta ställer naturligtvis höga krav på såväl en väl fungerande produktions- som förvaltningsorganisation. För att tillförsäkra oss produktionskapacitet i en tid när efterfrågan på industriellt tillverkade lägenhetsenheter i trä ökar starkt, förvärvade vi under året en modern, väl inarbetad husfabrik – Grännäs Trähus. Förvärvet har uppfyllt våra förväntningar med råge och Grännäs levererar nu högkvalitativa enheter till våra projekt.

Kundnärlighet är viktigt för oss, inte minst för att säkerställa en hög kvalitet i förvaltningen, och vårt mål är att ha egen förvaltningspersonal på samtliga våra orter när vi uppnått en tillräcklig lokal förvaltningsvolym. För att rationalisera den administrativa förvaltningen och optimera kundnyttan har vi utvecklat Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgäster. Genom 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Vi är övertygade om att detta gör våra hyresgäster ännu nöjdare.

### Egen produktionskapacitet

K2A är uppbyggt och strukturerat för att kunna utveckla och producera hyresbostäder för egen långsiktig förvaltning. Inom ett par år kommer vi att ha cirka 2 000 hyresbostäder i förvaltning, varav drygt hälften studentbostäder, och vi kommer successivt att fortsätta den organiska tillväxten. Förvärvet av Grännäs Trähus innebär att vi nu har egen produktionskapacitet om cirka 300 lägenhetsenheter per år.

### Hållbar fastighetsutveckling

Utgångspunkten för K2A:s kärnverksamhet – välplanerade mindre hyresbostäder med hög standard – är att möta kundens, det vill säga hyresgästens, behov och förväntningar på sitt boende. Vi har utvecklat vårt boendekoncept efter noggranna undersökningar av vad hyresgästen främst efterfrågar, och utformat lägenheterna för rationell produktion i en industriell miljö. Eftersom bostäderna byggs med trästommar lämnar vi samtidigt ett värdefullt bidrag till minskning av koldioxidbelastningen i byggindustrin och fastighetsbranschen. Det är med tillfredsställelse jag konstaterar att vi sannolikt utvecklar och producerar några av Sveriges mest klimatteffektiva flerbostadshus.

### Attraktiva bostäder på rätt marknader

Våra pågående och planerade bostadsprojekt färdigställs successivt de närmaste åren, och vår förvaltningsportfölj kommer att växa i motsvarande grad. Vi har en stabil finansiell ställning, med god tillgång till långfristiga krediter, för att utveckla och slutföra våra projekt.

K2A erbjuder några av de mest attraktiva produkterna på bostadsmarknaden: mindre, välplanerade hyreslägenheter och studentbostäder. Som utvecklingen ser ut på våra prioriterade marknader kommer efterfrågan på denna typ av bostäder under överskådlig tid att vara betydligt större än tillgången.

Stockholm den 18 februari 2016

Johan Knaust, Verkställande direktör



## DETTA ÄR K2A

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

### Affärsidé

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

### Mål

#### Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

#### Operativa mål

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

### Finansiella mål och riskbegränsningar

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

### Strategi

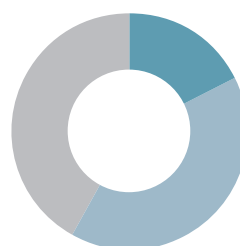
För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter, aktivt bearbeta kommuner, campusägare och andra fastighetsägare i syfte att identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och kommersiella fastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Avseende nyproduktion fokusera på kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Skapa moderna stödsystem och administrativa verktyg för förvaltningsadministration som samtidigt ökar kundnyttan.
- Förvalta i egen regi genom lokalt närvarande och tillgängliga husvärdar.
- Säkerställa tillgång till kvalificerade personella resurser för utveckling, produktion och förvaltning genom samverkan med partners med starka incitament.

### 2 000 bostäder – från Hässleholm till Kiruna

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 2 000 bostäder, varav cirka 1 100 studentbostäder. Idag har K2A förvaltningsfastigheter eller pågående/planerade bostadsprojekt i Hässleholm, Partille, Örebro, Haninge, Stockholm, Västerås, Enköping, Uppsala, Gävle, Umeå och Kiruna. I Valdemarsvik äger K2A en husfabrik för tillverkning av standardiserade bostadsenheter i trä.

Fastighets- och projektportfölj  
(antal lägenheter)  
2015-12-31



- Förvaltning (354 lgh)
- Pågående projekt (815 lgh)
- Planerade projekt (838 lgh)

Fördelning per projektfas  
(antal lägenheter)  
2015-12-31



- Byggrätter (651 lgh)
- Bygglövsprocess (245 lgh)
- Byggnation (757 lgh)



# SVENSKA STUDENTHUS OCH GRÄNNÄS TRÄHUS

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

## Svenska Studenthus

Svenska Studenthus AB representerar en betydande del av verksamheten inom K2A-koncernen. Samtliga studentbostäder inom K2A marknadsförs via varumärket och dotterbolaget Svenska Studenthus. Det är alltså genom Svenska Studenthus som studenter från Örebro i söder till Kiruna i norr kommer att få kontakt med K2A.

Svenska Studenthus har tydliga mål för verksamheten.

Bolaget ska:

- erbjuda den bästa bostaden under studenttiden
- vara den bästa förvaltaren av studentbostäder.

Student21an® är en fullfunktionell studentlägenhet på 21 kvm som utvecklats av K2A/Svenska Studenthus. I den yteffektiva lägenheten ryms både fullhög kyl/frys i anslutning till en inbyggd spishäll och, i badrummet, en kombinerad tvätt/torkmaskin. Material och utrustning är av hög kvalitet. Svenska Studenthus har lanserat en ny webbplats, [www.svenskastudenthus.se](http://www.svenskastudenthus.se), med Sveriges modernaste webbplattform för kundtjänst och service åt hyresgäster. Genom kundtjänsten 24sju® kan hyresgästerna snabbt få svar på frågor och även sköta enklare ärenden på tider som passar dem bäst. Den administrativa förvaltningen rationaliseras och fokus kan läggas på det som ger mest kundnytta.

## Grännäs Trähus

2015 förvärvade K2A en modern produktionsanläggning för lägenhetsenheter i trä som levereras till bolagets bostadsprojekt. Fabriken, Grännäs Trähus, är belägen i Valdemarsvik. Antalet tillverkare av produktionsoptimerade lägenhetsenheter i trä som uppfyller K2A:s högt ställda kvalitetskrav är begränsat. Samtidigt ökar efterfrågan från bostadsproducenter kraftigt, vilket medför risk för långa leveranstider. Genom förvärvet av Grännäs Trähus har K2A skaffat egen produktionskapacitet och därmed säkerställt leveranser i en stark expansionsfas för bolaget.



### K2A bygger i trä – för miljön och rationell produktion

K2A bygger bostäderna huvudsakligen i trä – ett mångsidigt råmaterial och det enda förnybara byggmaterialet. Andra material, som betong och stål, förbrukar mycket energi vid framställningen och ger höga utsläpp av koldioxid. Träkonstruktioner karakteriseras av en kombination av olika komponenter som tillsammans ger bästa möjliga bärförmåga, värme-, ljud- och fuktisolering, brandmotstånd samt lång livslängd.

Genom att använda trä för konstruktionen av lägenheterna kan produktionen rationaliseras och effektiviseras. Lägenhetsenheterna byggs i industriell miljö och transporteras till platsen för byggnaden där de monteras. Grännäs Trähus är alltså en viktig del av K2A:s koncept för bostadsproduktion.

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

*Jämförelseposter inom parentes avser motsvarande period föregående år.*

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-december 2015 till 2,9 Mkr (3,0). Koncernen är i en uppbyggnadsfas och successivt under 2016 och 2017 kommer flertalet av pågående och planerade bostadsprojekt att slutföras och övergå i förvaltning.

Under perioden uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till 134,8 Mkr (123,9) och värdeförändringar på derivat till 0,1 Mkr (-1,9).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 107,8 Mkr (97,4), motsvarande 38,77 kr (35,48) per stamaktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade till 22,8 Mkr (16,0), till följd av helårseffekt av förvärvade fastigheter och att 170 studentlägenheter i Gävle färdigställdes. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (100).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 7,3 Mkr (5,3), främst till följd av helårseffekt av förvärvade fastigheter. Uppgraderingen av äldre korridorrum till lägenheter i Gävle har medfört minskade driftskostnader.

## Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för bolagets centrala administration uppgick till 7,6 Mkr (4,1). Den centrala administrationen utgörs av moderbolaget som bland annat tillhandahåller projektledning och ansvarar för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter.

## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -5,0 Mkr (-3,6). Den genomsnittliga räntenivån var 2,70 procent (4,24) – en minskning med 1,54 procentenheter sedan föregående årsskifte.

## Värdeförändringar

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 15 förvaltningsfastigheter och pågående projekt med ett marknadsvärde om 797,5 Mkr (295,5). I projektet Olsbacka hade vid periodens utgång 170 av 186 korridorrum renoverats och uppraderats till fullfunktionella lägenheter.

Fastighetsbeståndets värde ökade med 501,9 Mkr genom investeringar om 265,3 Mkr, värdeförändringar om 134,8 Mkr samt förvärv om 101,8 Mkr. Räntederivatets värde har till följd av sjunkande marknadsräntor påverkat periodens resultat med 0,1 Mkr (-1,9).

## Skatt

Uppskjuten skatt avseende orealiserade värdeförändringar har belastat periodens resultat med -29,9 Mkr (-26,8). Aktuell skatt belastade resultatet med -0,1 Mkr (-0,8).

## Kassaflöde och investeringar

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 29,8 Mkr (0,8). Bolaget tillfördes 161,4 Mkr (efter emissionskostnader) genom emission av preferensaktier. Under perioden investerades totalt 265,3 Mkr (111,4) i förvaltningsfastigheter och projekt.

Koncernen har ökat de långfristiga räntebärande skulderna med 202,2 Mkr, främst till följd av att byggnadskreditiv utnyttjats för att finansiera pågående projekt.

## Marknadskommentar

Riksbanken konstaterar i februari 2016 att konjunkturen fortsätter stärkas. Inflationen under 2016 bedöms dock bli lägre än väntat varför reporäntan sänks till -0,50 procent. Konjunkturinstitutets senaste konjunkturbarometer visar på en mycket starkare tillväxt än normalt. För bygg- och anläggningssektorn indikeras ett betydligt starkare läge än normalt.

### Fastighets- och hyresmarknaden

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark under 2015 och transaktionsvolymen uppgick till cirka 145 miljarder kronor. Kommersiella fastigheter utgjorde huvuddelen av transaktionerna. Avkastningskraven sjönk och fastighetspriserna ökade under året.

Bristen på bostäder är stor i de flesta av Sveriges kommuner, inte minst saknas prisvärda hyresrätter. Drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som bedömer att de har ett underskott på bostäder, enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015.

# FASTIGHETER OCH PROJEKT

*Jämförelseposter inom parentes avser motsvarande period föregående år.*

K2A:s verksamhet med förvaltningsfastigheter och projekt är koncentrerad till Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga landet. Förvaltningsfastigheterna var vid periodens utgång belägna i Hässleholm, Partille, Uppsala, Gävle och Kiruna, medan projekten fanns i Stockholm, Haninge, Örebro, Västerås, Enköping, Gävle, Umeå och Kiruna. Vid periodens utgång hade bolaget 354 lägenheter i förvaltning och 1 653 lägenheter i pågående eller planerade projekt.

## Förvaltningsfastigheter

Den 31 december 2015 uppgick den uthyrbara ytan till 21 703 kvm, en ökning med 8 832 kvm sedan föregående årsskifte, främst till följd av förvärven av sju vårdfastigheter och färdigställandet av projekt Kungsbäck (Gävle) som övergått i förvaltning. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96 procent (100) medan den ytmässiga uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (100). Vid periodens utgång hade 170 av 186 studentlägenheter i Olsbacka färdigställts i arbetet med att uppgadera korridorrum till fullfunktionella lägenheter.

## Pågående och planerade projekt

Projekt Vega Park fortskrider planenligt. För de första 91 hyresbostäderna i etapp 1 beräknas inflyttning ske i juli 2016. De övriga 32 lägenheterna blir klara i september 2016. Vega Park uppförs i den nya stadsdelen Vega i Haninge, där hållbarhet och närhet till natur och kommunikationer står i centrum. K2A:s lägenheter kommer att ligga cirka 500 meter från den nya pendeltågsstationen och intresset för bostäderna är stort. Totalt omfattar Vega Park 500 hyresbostäder och är därmed den största nybyggnationen av flerfamiljshus med trästommar i Sverige.

I Örebro uppför K2A 285 studentbostäder på fastigheten Oreganon 1. Husproduktionen inleddes under hösten 2015. De första 48 lägenheterna är fullt uthyrda och var klara för inflyttning i februari 2016. Lägenheterna har ett mycket attraktivt läge i anslutning till Campus Örebro Universitet, med både natur och service inom några hundra meter. K2A har fått förtroendet av Örebro kommun att utveckla en del av Södra Ladugårdsängen, Örebros mest attraktiva nybyggnadsområde. För K2A:s del handlar det om 96 hyresbostäder. Projektet är i ett samverkansskede och byggstart beräknas ske under hösten 2016. Hyresbostäderna kommer att uppföras cirka 2 km från K2A:s studentbostäder i Oreganon, vilket skapar förutsättningar för en effektiv, lokal fastighetsförvaltning i egen regi.

Projekt Jägarskolan i Kiruna, som är beläget i direkt anslutning till ortens nya centrum, omfattar 72 studentlägenheter fördelade på tre hus. Jägarskolan blir en av de första nybyggnationerna när delar av Kiruna flyttas till följd av LKAB:s expansion. Mark- och grundarbeten pågår, husproduktion startar under våren 2016 och inflyttning beräknas ske till höstterminen 2016. K2A har av Kiruna kommun även

utsetts till utvecklare av ett av kvarteren i Kiruna nya centrum. Kvarteret kommer att inrymma hyresbostäder, ett lägenhetshotell, ett gruppboende och en förskola. Byggstart beräknas till 2017.

Projekt Roten i Umeå har ett mycket attraktivt läge i området Liljansberget på Campus Umeå Universitet, invid friidrottsarenan och IKSU. K2A kommer att uppföra 277 studentbostäder samt mötesplatser i form av kafé och uteplatser. Samtliga lägenheter är ettor, fördelade på tre huskroppar. Bygglov erhöles och markarbeten påbörjades under hösten 2015. Lägenheterna började produceras i januari 2016 och första inflyttning beräknas ske under hösten 2016.

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

Västerås kommun har tilldelat K2A markanvisning för byggnation av hyresbostäder i Kajstaden, Öster Mälarstrand – ett av Västerås stora utvecklingsområden. Totalt kommer K2A att uppföra cirka 116 hyreslägenheter i det attraktiva området. Efter ett samverkansskede med kommunen beräknas första byggstart i Kajstaden ske under hösten 2016.

Genom förvärv av ägarmajoriteten i Stadsutveckling i Enköping AB har K2A tillförsäkrats planlagd mark i Enköping om cirka 6 000 kvadratmeter motsvarande 84 hyreslägenheter och en förskola. Bostäderna kommer att uppföras i Husberg medan förskolan uppförs inom Bredsandsskogen. Byggstart beräknas ske under tredje kvartalet 2016.

## Investeringar

Under perioden investerades totalt 265,3 Mkr i förvaltningsfastigheter och projekt, varav 55,3 Mkr i Kungsbäck och Olsbacka i Gävle, 88,8 Mkr i Vega Park i Haninge samt totalt 112,2 Mkr i Oreganon 1 i Örebro och Roten 1 i Umeå.

## Rörelseförvärv

I juni 2015 förvärvade K2A rörelsen från S:t Anna Hus i Valdemarsvik AB och en fastighet i Valdemarsvik som innehåller en produktionsanläggning. Köpeskillingen uppgick till 3,4 Mkr respektive 5,6 Mkr. Verksamheten, numera under namnet Grännäs Trähus AB, tillverkar lägenhetsenheter i trä som levereras till K2A:s bostadsprojekt. (Se även sid 5.)

## FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ 2015-12-31

Fastighetsbeteckning/ Benämning <sup>1</sup>	Kommun	Kategori <sup>2</sup>	Byggstart, kvartal, år	Färdigställt, kvartal, år	Uthyrbar yta				Lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
					Kontor/ Utbild- ning/	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm		
<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>										
Rymdcampus	Kiruna	Sa			7 523		515	8 038	e.t.	12,4
Kiruna 1:304-309	Gävle	St				4 833		4 833	200	8,8
Olsbacka 50:6	Gävle	St				2 023		2 023	95	4,5
Kungsbäck 2:21	Uppsala	Sa			420			420	5	1,4
Vaksala-Lunda 28:2	Uppsala	Sa			420			420	5	1,2
Vaksala-Lunda 29:1	Partille	Sa			572			572	6	1,5
Ugglum 14:217	Hässleholm	Sa			3 217			3 217	28	1,8
Hantverkaren 5	Hässleholm	Sa			850			850	6	0,5
Möbelfabriken 8	Hässleholm	Sa			281			281	e.t.	0,2
Mästaren 1	Hässleholm	Sa			1 049			1 049	9	0,6
Mästaren 6										
<b>SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>					<b>14 332</b>	<b>6 856</b>	<b>515</b>	<b>21 703</b>	<b>354</b>	<b>32,7</b>
<b>PÅGÅENDE PROJEKT</b>										
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	1, 2015	3, 2016		5 934		5 934	123	12,6
Jägarskolan	Kiruna	St	3, 2015	2, 2016		1 491		1 491	72	3,6
Roten 1	Umeå	St	3, 2015	4, 2016		5 964	120	6 084	277	15,0
Oreganon 1	Örebro	St	2, 2015	3, 2016		6 071		6 071	285	14,7
Kopiepennan 1	Stockholm	St	1, 2016	4, 2016		1 092		1 092	52	3,2
Kopiepennan 1	Stockholm	Sa	1, 2016	1, 2017	448		118	566	6	1,1
<b>SUMMA PÅGÅENDE PROJEKT</b>					<b>448</b>	<b>20 552</b>	<b>238</b>	<b>21 238</b>	<b>815</b>	<b>52,2</b>
<b>PLANERADE PROJEKT</b>										
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2, 2016	4, 2017		7 784	220	8 004	187	18,0
Vega Park, etapp 3-4	Haninge	H	3, 2016	4, 2018		8 132		8 132	190	18,3
Gånsta 2:3	Enköping	H	3, 2016	4, 2017		3 976		3 976	84	8,7
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	3, 2016	4, 2017	875			875	e.t.	1,8
Södra Ladugårdsängen	Örebro	H	3, 2016	3, 2017		3 360		3 360	96	6,7
Norra Kajstaden	Västerås	H	4, 2016	1, 2018	448	3 615	118	3 615	116	7,2
Nya Kiruna	Kiruna	H	3, 2017	4, 2019		7 302	1 535	8 838	165	17,7
<b>SUMMA PLANERADE PROJEKT</b>					<b>875</b>	<b>34 169</b>	<b>1 755</b>	<b>36 800</b>	<b>838</b>	<b>78,4</b>
<b>TOTALT</b>					<b>15 655</b>	<b>61 577</b>	<b>2 508</b>	<b>79 741</b>	<b>2 007</b>	<b>163,3</b>

1) Med Pågående projekt avses ett nybyggnadsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft samt mark- och/eller bygglov beviljats. Med Planerade projekt avses nybyggnadsprojekt där markanvisning erhållits eller avtal om förvärv tecknats.

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

# FASTIGHETSVÄRDERING

Det var under perioden fortsatt stor efterfrågan på och begränsat utbud av bostadsfastigheter på marknaden, vilket medförde att fastighetspriserna fortsatte uppåt.

Efter extern värdering (se Värderingsprocess nedan) av K2A:s fastighetsbestånd bedöms verkligt värde per 31 december 2015 uppgå till 797,5 Mkr. Fastighetsbeståndets värde ökade med 501,9 Mkr genom investeringar om 265,3 Mkr, värdeförändringar om 134,8 Mkr samt förvärv om 101,8 Mkr.

## Värderingsprocess

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

## Värderingsmetod

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. För bostäder är kalkylperioden 15 år och för övriga fastighetskategorier 10 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga. Klassificering sker liksom vid årsskiftet i nivå 3 enligt IFRS 13.

## Förvaltningsfastigheter

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

## Ny- och tillbyggnadsprojekt

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

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

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

## INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Diskonteringsränta, %	8,4	6,3
Direktavkastningskrav (restvärde), %	6,3	5,0

## FINANSIERING

Jämförelseposter inom parentes avser utgången av föregående år.

K2A ska enligt bolagets finanspolicy ha en begränsad finansiell risk. Målsättningen för finansförvaltningen ska vara att säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning; anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter verksamhetens utveckling så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls; uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 25 procent och räntetäckningsgraden ej understiga 1,75 ggr. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43,1 procent (39,8) och räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (1,8).

Värdet på K2A:s tillgångar uppgick vid periodens slut till 904,8 Mkr (329,3), som finansieras genom eget kapital om 389,7 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 56,7 Mkr, derivat om 1,8 Mkr, räntebärande skulder om 418,2 Mkr och övriga skulder om 38,3 Mkr.

### Räntebärande skulder

K2A:s räntebärande skulder uppgick den 31 december 2015 till 418,2 Mkr (156,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 10 månader (32) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 30 månader (4). Den genomsnittliga räntan var 2,70 procent (4,24).

### Likviditet

K2A:s likvida medel per 31 december 2015 uppgick till 96,4 Mkr (23,6). K2A:s tillgängliga likviditet uppgick till 614 Mkr i form av bankinlåning och 432 Mkr i form av utnyttjade byggnadskreditiv. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av lånelöften.

### Derivat

Lägre marknadsräntor för samtliga löptider jämfört med årsskiftet har medfört negativ värdeförändring på utestående swapkontrakt. Det verkliga värdet för räntederivat uppgick vid periodens slut till -1,8 Mkr (-1,9).

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 389,7 Mkr (131,0), en ökning med 258,8 Mkr jämfört med årsskiftet. Av ökningen utgjordes 161,4 Mkr av likvid från emissionen av preferensaktier, medan periodens totalresultat tillförde 107,8 Mkr.

### Uppskjuten skatt

Periodens resultat har belastats med -29,9 Mkr (-26,8) avseende uppskjuten skatt. Aktuell skatt belastade resultatet med -0,1 Mkr (-0,8).

### RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2015-12-31

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig	153	2,20			
2016	-	-	37	37	-
2018	23	8,77	128	128	-
2019	30	3,84	89	41	48
2021	-	-	396	-	396
Senare	-	-	170	-	170
<b>Totalt</b>	<b>206</b>	<b>3,17</b>	<b>819</b>	<b>206</b>	<b>614</b>
Byggnadskreditiv (Projektfinansiering)	212	2,25	644	212	432
<b>Räntebärande skulder 2015-12-31</b>	<b>418</b>	<b>2,70</b>		<b>418</b>	

## ÖVRIGT

### Organisation och medarbetare

K2A:s organisation är baserad på samarbeten och partnerskap. Fastighetsutveckling och förvaltning sker tillsammans med partners med ägarincitament för att därigenom tillföra kompetenser och nätverk som kan vara svåra att etablera och upprätthålla genom traditionella anställningsförhållanden.

K2A samarbetar med bolaget Jeff Fastighetsutveckling AB avseende arkitektarbeten, upphandling av byggtjänster och produktion etc.

I Valdemarsvik ligger Grännäs Trähus, bolagets fabrik för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Medelantalet anställda i K2A var under perioden 25, varav 22 män och 3 kvinnor.

### Moderbolaget

Moderbolaget ansvarar bland annat för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, och aktiemarknaden, där rapportering och aktiemarknadsinformation är viktiga uppgifter. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 2,0 Mkr (0,2).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte-, kredit- och projektrisker samt för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen för 2014.

### Väsentliga transaktioner med närstående

K2A har köpt administrativa och fastighetsförvaltande tjänster från AB Gimpello och Särinvest AB för totalt 2,1 Mkr. Bolagen äger tillsammans indirekt 42,9 procent av K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Till Christer Andersson, Olle Knaust och Johan Knaust har utbetalats 0,9 Mkr som ersättning för borgensåtagande.

### Årsstämma och årsredovisning

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl 14.00 den 11 maj 2016. Årsredovisning för år 2015 kommer att publiceras under vecka 12, 2016.

# AKTIEN OCH ÄGARE

K2A:s preferensaktie, K2A PREFER, handlas på First North Premier sedan den 2 april 2015.

Antalet utestående preferensaktier uppgår till 700 000. Vid periodens utgång uppgick antalet preferensaktieägare till drygt 2 000. Därutöver finns 2 321 440 stamaktier av serie A. Varje preferensaktie berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie A berättigar till tio röster. Senast betalt för

K2A PREFER den 30 december 2015 var 240,00 kr. Från den 2 april till den 30 december 2015 omsattes totalt 1 085 110 aktier, motsvarande en omsättnings hastighet om drygt 200 procent på årsbasis. Avanza Bank är Certified Adviser för K2A.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE 2015-12-31

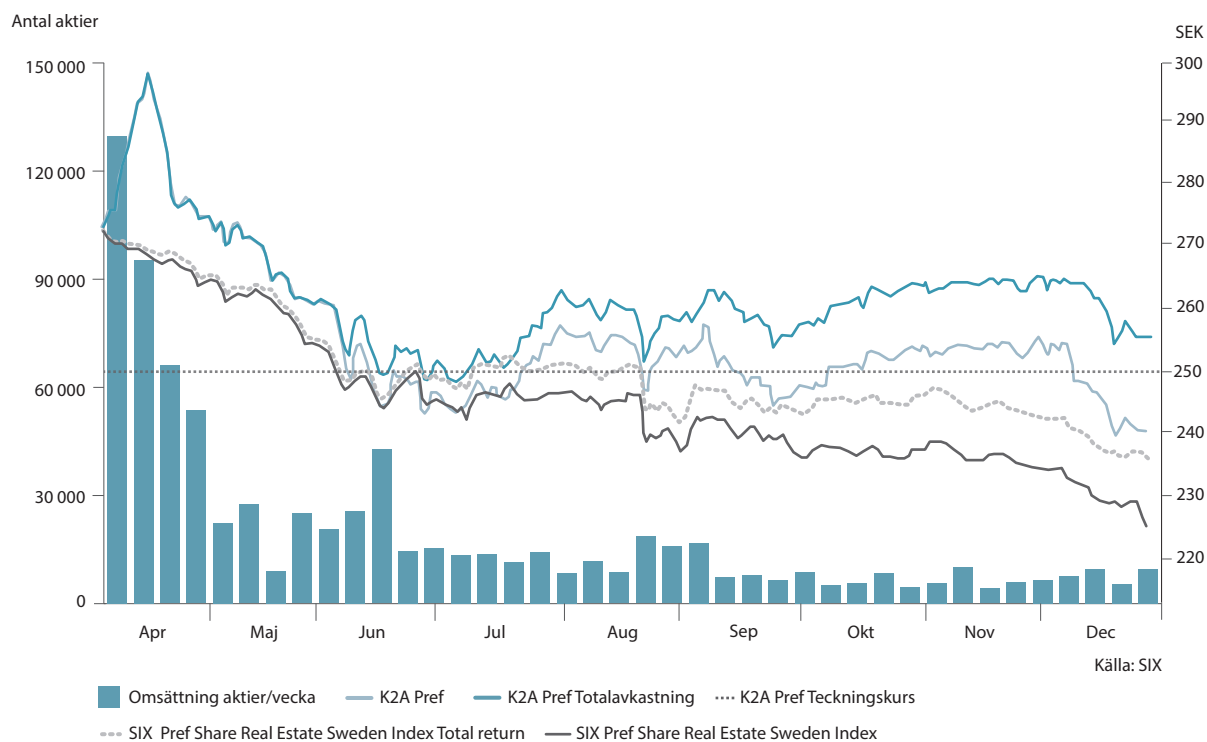
	Stamaktier A	Preferensaktier	% av totalt antal aktier*	% av totalt antal röster*
Olle Knaust	643 200	7 200	21,5	26,9
Christer Andersson	643 200	4 000	21,4	26,9
Johan Knaust	643 200	0	21,3	26,9
Claes-Henrik Julander	290 240	4 000	9,8	12,2
Ludwig Holmgren	101 600	0	3,4	4,2
Övriga	0	684 800	22,6	2,8
	<b>2 321 440</b>	<b>700 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## STÖRSTA PREFERENSAKTIEÄGARE 2015-12-31

	Preferensaktier	% av totalt antal aktier*	% av totalt antal röster*
Avanza Pension	102 651	3,4	0,4
Allba Holding	39 304	1,3	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	31 176	1,0	0,1
Banque Internationale A Lux	21 900	0,7	0,1
AB Stena Metall Finans	20 000	0,7	0,1
Danica Pension	17 930	0,6	0,1
JRS Asset Management	13 972	0,5	0,1
Stiftelsen Volvoresultat	8 000	0,3	0,0
Olle Knaust	7 200	0,2	0,0
Kaj Johansson	7 000	0,2	0,0
Övriga	430 867	14,3	1,8
	<b>700 000</b>	<b>23,2</b>	<b>2,9</b>

\*Andel av totalt antal stam- och preferensaktier/totalt antal röster i bolaget.

## K2A PREF KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTA AKTIER 2 APRIL - 30 DECEMBER 2015



700 000 preferensaktier emitterades till en teckningskurs om 250 kr per aktie och listades på First North Premier den 2 april 2015. Senast betalt för K2A Pref den 30 december 2015 var 240,00 kronor, en minskning med 11,8 procent sedan börsintroduktionen. Totalavkastningen, det vill säga

kursutveckling inklusive återinvesterad utdelning, minskade med 6,3 procent. Indexet avseende preferensaktier inom fastighetssektorn, Six Preference Share Real Estate Sweden Index\*, sjönk under samma period med 17,5 procent respektive 13,6 procent (totalavkastning).

\*I indexet ingår följande preferensaktier: Sagax, Corem, Balder, Klöver, FastPartner, Victoria Park och Hemfosa.

## HANDELN MED K2A PREF PÅ FIRST NORTH PREMIER

	apr-jun 2015	jul-sep 2015	okt-dec 2015
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, antal aktier	9 323	2 310	1 457
Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	2,5	0,6	0,4

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2013-09-27 - 2014-12-31
Hysesintäkter	7,9	4,8	22,8	16,0
Fastighetskostnader	-2,5	-2,0	-7,3	-5,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,4</b>	<b>2,8</b>	<b>15,5</b>	<b>10,7</b>
Central administration	-3,1	-1,2	-7,6	-4,1
Räntenetto	-2,1	-1,1	-5,0	-3,6
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
<i>Värdförändringar</i>				
Värdförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	103,6	123,9	134,8	123,9
Värdförändring derivat, orealiserade	0,2	-1,9	0,1	-1,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>103,9</b>	<b>122,5</b>	<b>137,8</b>	<b>125,0</b>
Aktuell skatt	-0,1	-0,1	-0,1	-0,8
Uppskjuten skatt	-23,0	-26,8	-29,9	-26,8
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>80,8</b>	<b>95,6</b>	<b>107,8</b>	<b>97,4</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	797,5	295,5
Övriga anläggningstillgångar	9,0	0,6
Varulager	0,9	-
Kortfristiga fordringar	1,1	9,6
Kassa och bank	96,4	23,6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>904,8</b>	<b>329,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	389,7	131,0
Uppskjuten skatteskuld	56,7	26,8
Derivat	1,8	1,9
Räntebärande skulder	418,2	156,8
Ej räntebärande skulder	38,4	12,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>904,8</b>	<b>329,3</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2015 jan-dec	2013-09-27 - 2014-12-31
Ingående eget kapital	131,0	-
Nyemissioner	161,4	33,6
Utdelning till preferensaktieägare	-10,5	-
Periodens totalresultat	107,8	97,4
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>389,7</b>	<b>131,0</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2015 jan-dec	2013-09-27 - 2014-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	2,9	3,0
Avskrivningar på inventarier	0,4	-
Aktuell skatt	-0,1	-0,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3,3</b>	<b>2,3</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av pågående arbeten	-0,9	-
Förändringar rörelsefordringar	8,5	-9,6
Förändringar rörelseskulder	18,9	8,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>29,8</b>	<b>0,8</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i förvaltningsfastigheter och projekt	-265,3	-111,4
Investering i dotterföretag	-39,8	-14,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-3,2	-0,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-308,3</b>	<b>-126,8</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Emissioner	161,4	33,6
Upptagna lån	202,2	118,2
Amortering av lån	-1,6	-
Utdelning till preferensaktieägare	-10,5	-2,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>351,4</b>	<b>149,6</b>
Periodens kassaflöde	72,8	23,6
Likvida medel vid periodens början	23,6	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>96,4</b>	<b>23,6</b>

## SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	Förvaltnings- fastigheter okt-dec	Förvaltnings- fastigheter jan-dec	Pågående projekt okt-dec	Pågående projekt jan-dec	Koncernen okt-dec	Koncernen jan-dec
Hysesintäkter	7,9	22,8	-	-	7,9	22,8
Fastighetskostnader	-2,5	-7,3	-	-	-2,5	-7,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>5,4</b>	<b>15,5</b>	-	-	<b>5,4</b>	<b>15,5</b>
Räntenetto	-2,1	-5,0	-	-	-2,1	-5,0
Värdoförändringar av fastigheter, orealiserade	103,6	134,8	-17,0	-	103,6	134,8
Värdoförändringar av derivat, orealiserade	0,2	0,1	-	-	-0,2	-0,1
<b>Resultat inkl värde- förändringar</b>	<b>107,0</b>	<b>145,4</b>	<b>-17,0</b>	-	<b>107,0</b>	<b>145,4</b>
Central administration	-	-	-	-	-3,1	-7,6
Resultat före skatt	107,0	145,4	-17,0	-	103,9	137,8
Aktuell skatt	-0,1	-0,1	-	-	-0,1	-0,1
Uppskjuten skatt	-23,0	-29,9	3,7	-	-23,0	-29,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>84,0</b>	<b>115,5</b>	<b>-13,2</b>	-	<b>80,8</b>	<b>107,9</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	742,2	95,9
<b>Ställda säkerheter</b>		
Borgen för dotterbolag	578,8	191,2
Aktier i dotterbolag	-	81,8
Pantsatta och efterställda fordringar	34,0	34,0
<b>Summa</b>	<b>612,8</b>	<b>307,0</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
Uthyrbar yta, tkvm	21,7	8,0
Varav uthyrbar bostadsyta, tkvm	6,9	4,2
Varav uthyrbar kommersiell yta, tkvm	14,3	8,0
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, Mkr	797,5	295,5
Uthyrningsgrad (yta), %	98	100
Uthyrningsgrad (ekonomisk), %	96	100
Överskottsgrad, %	68	67
Direktavkastning, %	6,8	6,8
Antal anställda, st	39	1
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Avkastning på eget kapital, %	27,7	63
Soliditet, %	43	40
Belåningsgrad, %	52	53
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,8
Genomsnittlig räntenivå till kreditinstitut, %	2,70	4,20
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>		
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	2 321 440	2 321 440*
Antal preferensaktier, st	700 000	-
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,24	1,30*
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	38,77	35,48*
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	8,28	0,33*
Eget kapital per stamaktie, kr	92,48	56,45

\*Justerat för split 16:1

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Nettomsättning	2,0	1,0	6,2	1,9
Administrationskostnader	-2,6	-1,2	-7,8	-2,3
Avskrivningar av immateriella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,2	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-	-0,1	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-0,5</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1,2	0,7	6,3	2,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,4	-0,6	-1,4	-1,9
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>4,8</b>	<b>0,7</b>
Resultat före skatt	0,1	-0,2	3,0	0,2
Skatt	-1,0	-	-1,0	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>0,2</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	2,0	0,6
Andelar i koncernföretag	0,1	0,1
Fordringar koncernföretag	143,3	45,0
Övriga tillgångar	0,6	0,3
Kassa och bank	55,2	9,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>201,1</b>	<b>55,8</b>
Eget kapital	183,0	33,8
Räntebärande skulder	16,0	16,0
Övriga skulder	2,1	6,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>201,1</b>	<b>55,8</b>
<i>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</i>		
Ställda säkerheter	34,0	34,0
Aktier i dotterbolag	-	0,1
Borgen för dotterbolag	578,8	191,2

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA EFTER PÅGÅENDE OCH PLANERADE PROJEKTS FÄRDIGSTÄLLANDE

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

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

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Pågående projekt	Planerade projekt	Koncern gemensamt	Summa
Hysesvärde	32	48	83		163
Vakans	-1	-1	-1		-3
<b>Hysesintäkter</b>	<b>31</b>	<b>47</b>	<b>82</b>		<b>160</b>
Summa fastighetskostnader	-8	-8	-14		-31
<b>Driftsöverskott</b>	<b>23</b>	<b>38</b>	<b>68</b>		<b>130</b>
Central administration				-6	-8
Finansnetto				-44	-44
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>e.t.</b>	<b>e.t.</b>	<b>e.t.</b>		<b>78</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	6	14		22
Tillkommande investeringar	-	382	1 152		1 534
Tillkommande räntebärande skulder	4	346	900		1 250

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, Mkr
Hysesvärde	+/-5%	+/- 8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 3
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 3
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 17

## REDOVISNINGSPRINCIPER

K2A följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. En utförligare redogörelse för koncernens redovisningsprinciper lämnas under not 2 i årsredovisningen för 2014.

Stockholm den 18 februari 2016  
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

	Olle Knaust	
	STYRELSEORDFÖRANDE	
Johan Knaust		Christer Andersson
VD OCH STYRELSELEDAMOT		STYRELSELEDAMOT
Claes-Henrik Julander		Johan Thorell
STYRELSELEDAMOT		STYRELSELEDAMOT

## GRANSKNINGSRAPPORT

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för K2A Knaust & Andersson AB per den 31 december 2015 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké 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. 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 bokslutskommunikén 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 18 februari 2016  
KPMG AB

Fredrik Sjölander  
AUKTORISERAD REVISOR

## DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital

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

### Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

### Eget kapital per aktie

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

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Hyresvärde

Kontraktswärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### IFRS

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

### Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde för perioden från den löpande verksamheten, justerat med preferensaktieutdelning, respektive totalt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

### Nettoskuldsättning

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

### Resultat per stamaktie

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

### Räntetäckningsgrad

Driftöverskott minus kostnader för central administration i förhållande till räntekostnader.

### Soliditet

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

### Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

### Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktswärde i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

### Uthyrningsgrad, yta

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

### Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsredovisning 2015	Vecka 12, 2016
Årsstämma 2016	11 maj 2016
Delårsrapport januari-mars 2016	11 maj 2016
Delårsrapport april-juni 2016	24 augusti 2016
Delårsrapport juli-september 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	15 februari 2017

## PREFERENSAKTIEUTDELNING 2016

Styrelsen föreslår årsstämman att utdelning för räkenskapsåret 2015 lämnas med 20,00 kronor per preferensaktie, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie.

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 september 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 september 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 september 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 december 2016
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 december 2016
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 december 2016

## YTTERLIGARE INFORMATION

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, johan.knaust@k2a.se

Mats Berg, Press- och IR-kontakt, 0733-87 18 20, mats.berg@k2a.se



### **K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)**

Karlavägen 58

104 51 Stockholm

E-post: info@k2a.se

Hemsida: www.k2a.se