

Q3

Delårsrapport januari-september 2020
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2020

JUL-SEP 2020

- Hyresintäkterna ökade till 52,6 Mkr (37,0)
- Driftsöverskottet uppgick till 37,3 Mkr (25,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10,6 Mkr (7,2)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 33,8 Mkr (11,3)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 31,3 Mkr (16,7) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 1,30 kr (0,57)

JAN-SEP 2020

- Periodens hyresintäkter ökade till 144,6 Mkr (107,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 100,7 Mkr (70,8)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,7 Mkr (11,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 62,5 Mkr (106,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 94,2 Mkr (85,1) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 3,96 kr (4,57)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 2 917 (2 086)
- Covid-19-pandemin har inte haft en signifikant effekt på bolagets verksamhet och hyresintäkter under perioden fram till och med avgivandet av denna delårsrapport.

Antal bostäder under förvaltning

2 917

Fastighetsvärde

5 125 Mkr

EPRA NAV

1 891 Mkr

NYCKELTAL	2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2019 OKT- 2020 SEP	2019 JAN-DEC
Hyresintäkter, Mkr	52,6	37,0	144,6	107,1	185,1	147,5
Driftsöverskott, Mkr	37,3	25,9	100,7	70,8	127,4	97,5
Förvaltningsresultat, Mkr	10,6	7,2	25,7	11,9	32,8	19,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	33,8	11,3	62,5	106,6	219,2	263,4
Resultat efter skatt, Mkr	31,3	16,7	94,2	85,1	212,6	202,7
Lägenheter i förvaltning, antal	2 917	2 086	2 917	2 086	2 917	2 299
Lägenheter i produktion, antal	1 263	498	1 263	498	1 263	676
Lägenheter i projekt, antal	2 651	3 496	2 651	3 496	2 651	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	6 831	6 080	6 831	6 080	6 831	6 118
Belåningsgrad ² , %	63,4	61,9	63,4	61,9	63,4	58,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9	2,1	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 891,2	1 403,6	1 891,2	1 403,6	1 891,2	1 663,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 371,0	970,9	1 371,0	970,9	1 371,0	1 144,6
EPRA NAV per stamaktie, kr	80,26	60,50	80,26	60,50	80,26	71,31
EPRA NAV per stamaktie, tillväxt, %	32,7	38,8	32,7	38,8	32,7	35,7

Tillfört antal bostäder förvaltning, kvartalet

214

Förändring fastighetsvärde, kvartalet

441 Mkr

Förändring EPRA NAV, kvartalet

44 Mkr

1) Ingen utspädning av antalet aktier föreligger varför resultat per aktie avser före och efter utspädning.

2) Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Historiska nyckeltal har räknats om i denna delårsrapport för att uppnå jämförbarhet.



HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-SEP 2020

Första kvartalet

- K2A genomförde en riktad nyemission av 1 035 524 stamaktier av serie B och tillfördes 169,8 Mkr efter att emissionskostnader beaktats. (2020-01-13)
- K2A höll en extra bolagsstämma den 16 januari 2020 där stämman bland annat beslutade om ändring av bolagsordningen. De mest väsentliga ändringarna avsåg justering av inlösenkurs för preferensaktierna. Inlösenkursen höjdes från 325 kr till 350 kr per preferensaktie.
- K2A förvärvade tre vårdfastigheter i Skåne för 45 Mkr. De tre fastigheterna har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 4 000 kvm med ett hyresvärde om 3,5 Mkr på årsbasis. (2020-01-27)
- K2A förvärvade en fastighet i Sundsvall med 80 studentbostäder och fyra lokaler för 55 Mkr. Fastigheten har en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 2 700 kvm med ett hyresvärde om 4,3 Mkr på årsbasis. (2020-02-12)
- K2A avtalade om förvärv av en fastighet i Ronneby för 23 Mkr där ett LSS-boende med 6 vårdbostäder skall uppföras. Säljare är Emrahus som ansvarar för att finansiera, utveckla och färdigställa projektet. Fastigheten kommer ha en uthyrbar yta om cirka 500 kvm med ett hyresvärde om 1,4 Mkr på årsbasis. K2A kommer att tillträda fastigheten i tredje kvartalet 2021. (2020-03-03)
- K2A offentliggjorde att Ulrika Grewe Ståhl rekryterats till rollen som CFO medan Christian Lindberg, bolagets nuvarande CFO, kommer att tillträda en nyinrättad roll som vice VD. Ulrika tillträdde tjänsten den 15 juni 2020. (2020-03-06)
- K2A avtalade om förvärv av ett projekt i Linköping (Intervallet 7-9) för uppförande av 111 studentbostäder.

Andra kvartalet

- K2A avtalade om förvärv av en fastighet med en byggrätt i Västerås (Kornknarren 2) för uppförande av 65 hyresbostäder.
- K2A inledde ett samarbete med Akademiska Hus om att hyra ut och förvalta 108 nyproducerade studentbostäder på Campus Ultuna i Uppsala. För K2A innebär samarbetet att vi kan erbjuda studentbostäder i Uppsala till de studenter som står i K2A:s bostadskö. (2020-04-14)
- K2A avtalade om förvärv av två hyresbostadsfastigheter i Växjö, Ekologen 1 och Biologen 1, från Midroc för 313 Mkr. Ekologen 1 består av 75 befintliga hyresbostäder med en uthyrbar yta om 5 330 kvm med byggår 2018. Biologen 1 avser en projektfastighet där Midroc kommer att färdigställa projektet. På Biologen 1 kommer 70 hyresbostäder färdigställas med en uthyrbar yta om 4 100 kvm samt ett garage. K2A kommer tillträda Ekologen 1 den 1 september 2020 och Biologen 1 efter färdigställande år 2022. (2020-04-17)
- K2A offentliggjorde att Henrik Nordlund tillträder tjänsten som ny förvaltningschef för K2A och kommer att ingå i ledningsgruppen. (2020-04-23)
- K2A avtalade om förvärv av fastigheten Enköping Bredsand 1:353 för 68 Mkr. På fastigheten uppförs 34 nyproducerade hyresbostäder med en uthyrbar yta om 2 300 kvm och ett hyresvärde om 3,7 Mkr. K2A kommer tillträda fastigheten efter färdigställande den 1 oktober 2020. (2020-04-24)
- K2A höll årsstämma den 28 april 2020. På årsstämman omvaldes styrelsen samt KPMG som revisorer för perioden fram till årsstämman 2021. Årsstämman beslutade om emissionsbemyndigande samt ändring av bolagsordningen.
- K2A avtalade om förvärv av fastigheten Växjö Skärvet 11 från Skanska för 134 Mkr. Skanska ansvarar för att finansiera, utveckla och färdigställa projektet där 56 hyresbostäder uppförs. Fastigheten kommer ha en uthyrbar yta om cirka 3 650 kvm med ett hyresvärde om 7,3 Mkr på årsbasis. K2A har erlagt handpenning och kommer att tillträda fastigheten och erlagga resterande del av köpeskilling i samband med färdigställande vilket bedöms ske i andra kvartalet 2022. (2020-05-08)

- Gröna aktier: K2A offentliggjorde att bolaget upprättat ett ramverk för gröna aktier. Det världsledande forskningsinstitutet CICERO Shades of Green har utökat sin metodik för utvärdering av ramverk avseende gröna obligationer till att även omfatta aktier. Metodiken bygger på en gedigen kvantitativ och kvalitativ analys av ett bolags hela verksamhet där både intäktsströmmar och investeringar klassificeras med en nyans av grönt (eller brunt) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxidneutral framtid. I sin utvärdering tittar även CICERO på bolagets styrning och strategi kopplade till hållbarhet. CICERO:s utvidgade metodik ger på så sätt investerare en djupare insyn i ett bolags hållbarhetsarbete samt en möjlighet att kunna granska och jämföra bolags hållbara prestationer. (2020-05-13)
- K2A offentliggjorde att Erik Lemaitre tillträdde tjänsten som ny affärsutvecklingschef för K2A och kommer att ingå i ledningsgruppen. (2020-05-25)
- K2A avtalade under andra kvartalet om förvärv av Slottsstaden 4 i Växjö som tillträdde den 1 juni. Fastigheten, som ligger i direkt anslutning till Linnéuniversitetet, har två byggnader med sammanlagt 113 student- och hyresbostäder. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 3 800 kvm med ett hyresvärde om cirka 6,0 Mkr på årsbasis. (2020-06-01).
- K2A vann en markanvisningstävling i Västerås där K2A ska utveckla ett markområde motsvarande 2 650 kvm BTA inom Jakobsbergsplatsen och uppföra 20 studentbostäder, en förskola, LSS-boende samt trygghetsboende. (2020-06-09)
- OBOS och K2A har ingått ett långsiktigt samarbetsavtal om utveckling av samhälls- och bostadsfastigheter i hyresrättsform. Det första projektet innebär att K2A förvärvar fastigheten Oxelösund Boken 6 från OBOS för 23 Mkr. OBOS ansvarar för att finansiera, utveckla och färdigställa projektet där ett LSS-boende med 6 bostäder kommer att uppföras. Fastigheten kommer ha en uthyrbar yta om cirka 440 kvm. K2A har erlagt handpenning och kommer att tillträda fastigheten och erlagga resterande del av köpeskilling i samband med färdigställande vilket bedöms ske i andra kvartalet 2021. (2020-06-18)
- Under juni 2020 påbörjades den tredje och sista etappen av K2A:s projekt i Kungsbäck i Gävle. Den tredje etappen innebär nyproduktion av 126 studentbostäder med en uthyrbar yta om cirka 2 800 kvm. Projektet bedöms vara färdigställt under första kvartalet 2022. (2020-06-23)

Tredje kvartalet

- K2A tecknade avtal om att förvärva fastigheterna Motala Lilla Berg 1:4 och 1:5. Säljare är Emrahus som kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet som beräknas vara färdigt och tillträdas fjärde kvartalet 2021. På fastigheten kommer ett LSS-boende om sex bostäder uppföras med en uthyrningsbar area om 505 kvm med ett hyresvärde om 1,4 Mkr på årsbasis. (2020-07-06)
- K2A emitterade ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 395 bp och slutgiltigt förfall den 28 augusti 2023. Emissionen var signifikant övertäcknad med mer än tre gånger den emitterade volymen. Obligationen har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. (2020-08-20)
- K2A offentliggjorde att Karina Antin tillträdde tjänsten som ny hållbarhetschef för K2A och kommer att ingå i ledningsgruppen. (2020-09-01)
- K2A startade projekt Förrådet i Sundsvall, en nyproduktion av 231 studentbostäder och LSS-boende med sex bostäder. Förrådet väntas miljöklassas enligt den högsta miljöklassificeringen och är således ytterligare ett steg i linje med K2A:s gröna strategi. Projektet omfattar sammanlagt tre huskroppar med en total uthyrningsbar yta om cirka 5 300 kvm. (2020-09-15)
- K2A har startat projekt Startbanan i Örebro med nyproduktion av 115 hyresbostäder i tre huskroppar med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 3 100 kvm. (2020-09-16)
- K2A startade första etappen av projektet Harklövern 1 i Karlstad. Nyproduktion av 46 studentbostäder med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 1 100 kvm. Projektet kommer genomföras genom ett JV-bolag som ägs till 65 procent av K2A och 35 procent av Wermland Invest och Martin Levin via bolag. (2020-09-30)

Händelser efter periodens utgång

- K2A:s noteringsprospekt för de gröna obligationslån bolaget emitterade den 20 augusti 2020 har godkänts av Finansinspektionen. Prospektet finns tillgängligt på bolagets hemsida. Första dag för handel inföll den 16 oktober. (2020-10-14)

Johan Knaust, VD:

Grön finansiering och fortsatt tillväxt

Hög aktivitet, grön finansiering och fortsatt hållbar utveckling

Hög investeringstakt

Antalet lägenheter i produktion har aldrig varit så högt som nu. Inom två år förväntas antal bostäder under förvaltning öka med mer än 40 procent enbart som ett resultat av färdigställande av de befintliga lägenheterna i produktion. I tillägg till detta avser vi fortsätta genomföra förvärv vilket kommer att addera ytterligare fastigheter till förvaltningsportföljen.

En av fastighetssektorns naturliga svårigheter är att bedöma svängningar på kvartalsmässig basis. Större delen av projektstarterna förra året skedde under senare delen av 2019 och investeringarna kom med en fasförskjutning in i 2020. Detta, i kombination med ett starkt 2020, har inneburit en högre investeringstakt, trots den pågående Covid-19 pandemin. Under perioden januari till september 2020 investerades totalt 476 Mkr i projekt jämfört med 331 Mkr under samma period föregående år. Samtidigt genomfördes förvärv för 570 Mkr att jämföra med 20 Mkr förra året. Fastighetsvärdet uppgick vid utgången av perioden till 5 125 Mkr, motsvarande en ökning om 27 procent i jämförelse med utgången av 2019.

Hållbar produktion har alltid varit en självklarhet när K2A bygger och under kvartalet byggstartade vi tre energieffektiva och Svanenmärkta projekt. I Sundsvall startades projekt Förrådet med nyproduktion av 231 studentbostäder och ett LSS-boendemed en total uthyrningsbar yta om cirka 5 300 kvm förväntas färdigställas under det första kvartalet 2022. I Örebro påbörjades projekt Startbanan med nyproduktion av 115 hyresbostäder med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 3 100 kvm. Planerat färdigställande och inflyttning är beräknat till det fjärde kvartalet 2021. I Karlstad startades projektet Harklövern 1 en nyproduktion av 46 studentbostäder. Projekten bedöms bli klassificerade som "Dark green", den högsta miljö-klassificeringen enligt CICERO:s metodik.

K2A:s affärsidé är att utveckla ett fastighetsbestånd på orter där efterfrågan är hög oavsett konjunkturläge. Under augusti färdigställdes planenligt den första etappen i Kungsbäck, Gävle. Inom loppet av ett par månader lyckades vi hyra ut samtliga 139 studentbostäder på fastigheten vilket är ett styrkebesked.

I september tillträdde K2A fastigheten Växjö Ekologen 1, som består av 75 befintliga, moderna hyresbostäder. Fastigheten som är uppförd i trä är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver och ligger i ett attraktivt utvecklingsområde intill sjön Trummen mellan Växjö centrum och Linnéuniversitetet.

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Grönt obligationslån

Under det andra kvartalet kunde vi stolt meddela att K2A var det första bolaget i världen med gröna aktier, genom det gröna ramverk för aktier som lanserades i maj. Under det tredje kvartalet emitterades ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. En starkt bidragande orsak till det stora intresset för obligationen är bolagets hållbarhetsarbete som ligger i framkant. Återigen kan vi visa hur ett bra hållbarhetsarbete är värdeskapande. Det gröna obligationslånet innebär också att K2A nu har en tredelad grön finansieringsbas med gröna lån, gröna obligationer och gröna aktier – vilket bidrar till att stärka vår position som det mest hållbara fastighetsbolaget.

Organisation

K2A har ambitiösa mål för fortsatt expansion och under året har vi genomfört ett antal strategiska rekryteringar för att stärka organisationen. Under året har vi rekryterat nya kollegor i rollerna som CFO, affärsutvecklingschef och förvaltningschef. I linje med vår ambitiösa hållbarhetsstrategi tillsatte bolaget under tredje kvartalet en dedikerad hållbarhetschef med helhetsansvar för att förstärka hållbarhetsarbetet i styrelse- och ledningsarbetet. K2A:s styrelse har inrättat ett hållbarhetsutskott och hållbarhetschefen kommer att ansvara för att genomföra bolagets hållbarhetsstrategier. Jag är glad över att vi lyckats knyta så gedigen kompetens till K2A.

Framåtblick

Trots en turbulent omvärld under 2020 som påverkat individer och organisationer globalt har vi haft en god utveckling vad gäller tillväxt, organisationsförstärkning och hållbara initiativ. För bolagets del har Covid-19 pandemin haft en begränsad effekt på verksamheten och vi har inte erfärut någon signifikant påverkan på hyresintäkterna. Vi följer dock utvecklingen noga och vidtar de åtgärder som krävs för att bidra till minskad smittspridning och agerar för att motverka den negativa effekten på verksamheten.

Vårt mantra är att utveckla en grön fastighetsportfölj och därmed bidra till ett mer hållbart samhälle. Vi är övertygade om att det gör oss till en attraktiv fastighetsaktör, arbetsgivare och investering. Och vi kommer att fortsätta på inslagen väg och utveckla portföljen med hög intensitet.

Johan Knaust, VD



DETTA ÄR K2A

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

Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, 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 byggstarta minst 500 bostäder per år under 2020
- Därefter har K2A som långsiktigt mål att byggstarta mellan 700 till 1 000 bostäder per år
- K2A ska vid utgången av år 2024 förvalta minst 5 000 bostäder

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 25 procent per år
- EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2024, öka med minst 20 procent per år

Finansiella riskbegränsningar

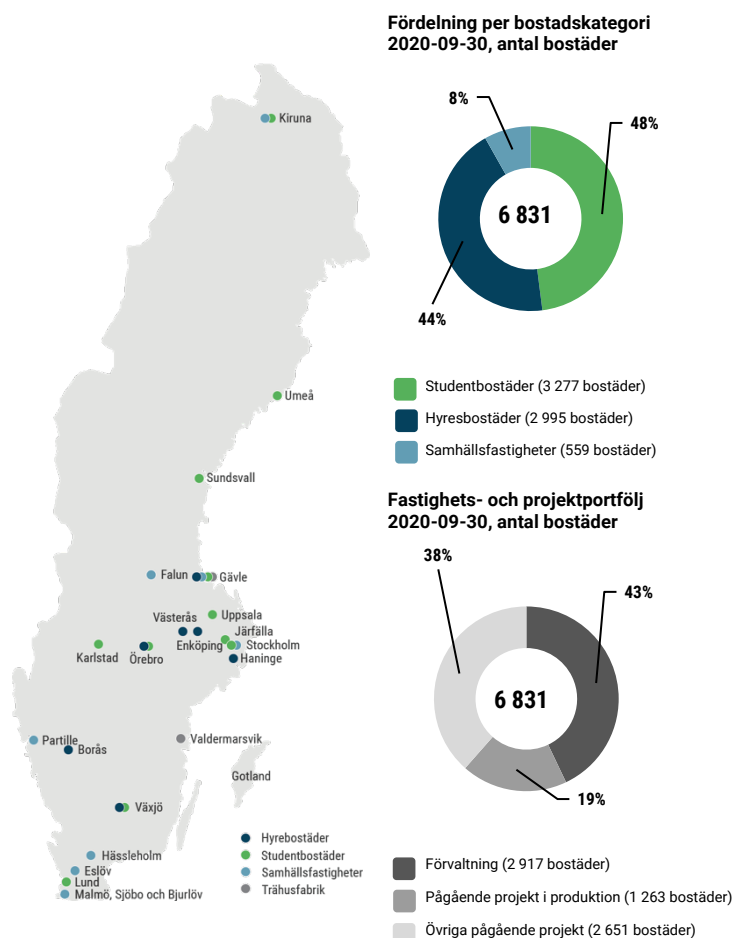
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger

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 hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresbostäder lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Producera bostäder i egen regi i produktionsanläggningar som K2A förfogar över.

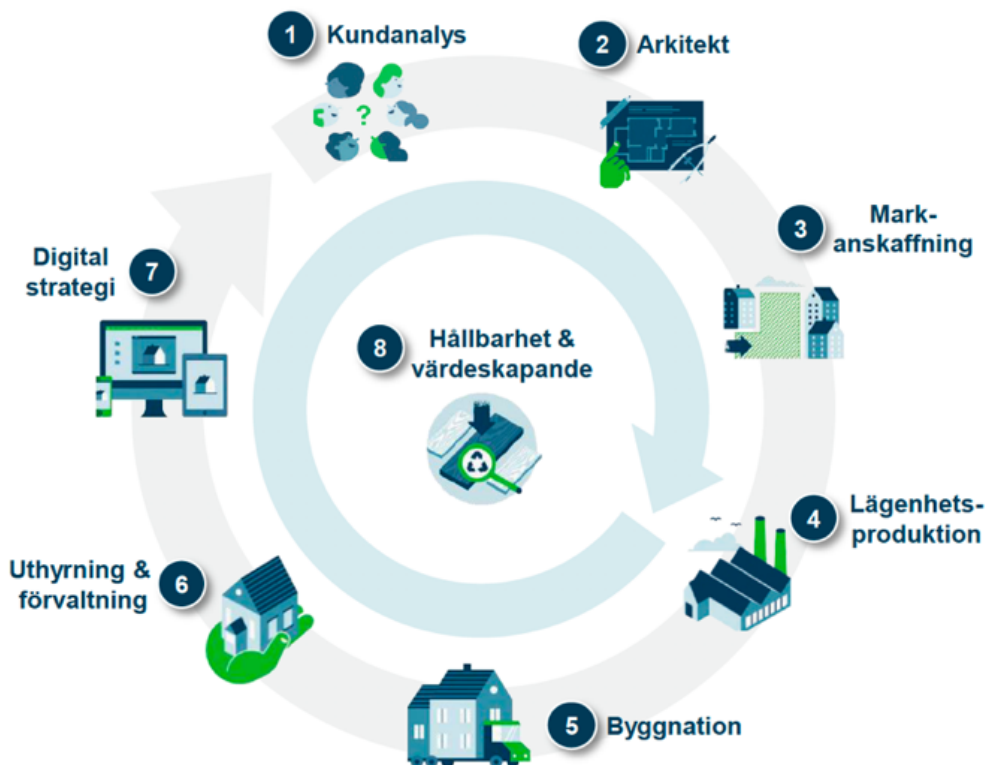
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till cirka 6 800 bostäder, varav 2 917 bostäder i förvaltning, med ett fastighetsvärde per balansdagen om 5 125 Mkr.



SÅ HÄR SKAPAR K2A VÄRDEN

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



1. Kundanalys

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

2. Arkitekt

K2A samarbetar med arkitekter för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål, bland annat Student21an® – en full-funktionell studentlägenhet.

3. Markanskaffning

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

4. Lägenhetsproduktion

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

5. Byggnation

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en energieffektiv byggprocess snabbt inflyttningssklara bostadshus. Från och med 2018 är all byggnation Svanenmärkt.

6. Uthyrning & Förvaltning

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

7. Digital strategi

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

8. Hållbarhet & Värdeskapande

K2A ska utvecklas i en långsiktig hållbar riktning – ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Genom att använda resurserna på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling i de samhällen där bolaget är verksamt, skapas värden i alla tre dimensionerna.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

Förvaltningsobjekten, med totalt 2 917 bostäder, var vid periodens utgång belägna i Burlöv, Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Hässleholm, Kiruna, Lund, Malmö, Partille, Sjöbo, Sundsvall, Stockholm, Växjö, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 106 666 kvm, varav 95 758 kvm avsåg bostäder.

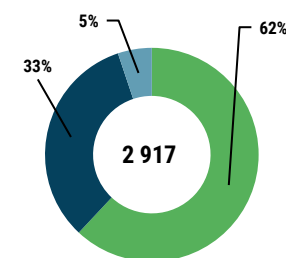
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 30 SEPTEMBER 2020

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	959	41 873	632	2 092	49 221	103	2 418	20	469	81	1 913
Studentbostäder	1 808	40 733	2 698	1 655	38 106	100	2 293	25	577	72	1 650
Samhällsfastigheter	150	13 152	7 578	379	18 268	27	1 294	4	192	23	1 102
Summa/genomsnitt	2 917	95 758	10 908	4 126	38 680	229	2 149	49	459	176	1 648

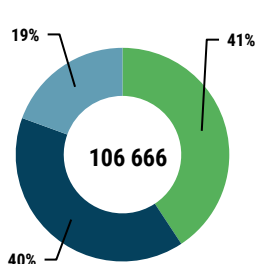
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 250	44 060	632	2 136	47 797	110	2 461	23	511	85	1 909
Universitets- och högskoleorter	1 451	37 920	2 126	1 572	39 242	89	2 231	21	515	66	1 655
Övriga orter	216	13 778	8 150	418	19 072	30	1 362	6	251	24	1 105
Summa/genomsnitt	2 917	95 758	10 908	4 126	38 680	229	2 149	49	459	176	1 648

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

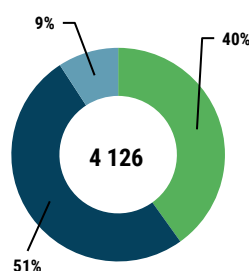
Antal förvaltade bostäder



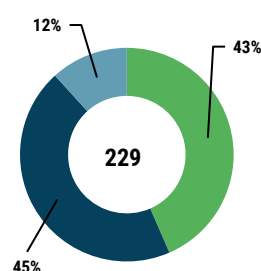
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde, Mkr



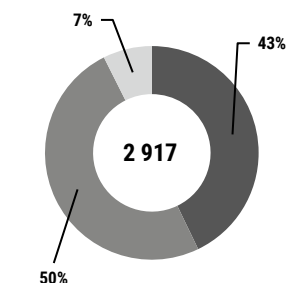
Studentbostäder

Hyresbostäder

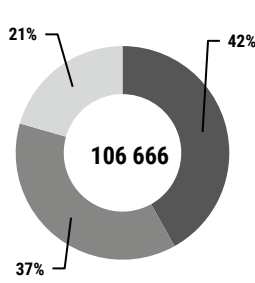
Samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

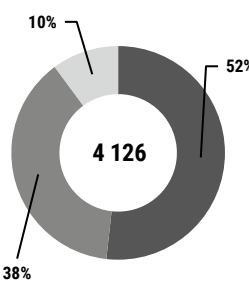
Antal förvaltade bostäder



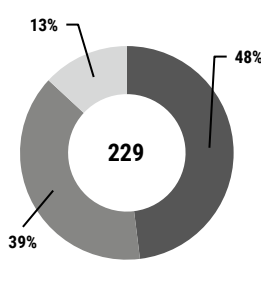
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde¹, Mkr



Hyresvärde, Mkr



Stockholm/Mälardalen

Universitets- och högskoleorter

Övriga orter

1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive värdet av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 5 125 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 40 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	Status	Färdig- ställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038	-	12,2
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 754	200	10,2
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	5,0
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille ²	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,2
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,2
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	15,9
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 635	306	17,8
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 646	72	4,4
Kopiepennan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	4,9
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 909	306	11,7
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 912	88	8,4
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,0
Gånsta 2:106	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,1
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	13,5
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	6,5
Helgonagården 5:12	Lund	St	●	2010/2017/2020	1 136	40	2,6
LSS Gävle ²	Gävle	Sa	●	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv ²	Eslöv	Sa	●	1915 till 2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3 ³	Haninge	H	●	2020	5 883	154	16,6
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	●	2016	4 066	140	9,7
Värdfastigheter Skåne ²	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	●	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 719	80	4,3
Slottsstaden 4	Växjö	St	●	2005	3 794	113	6,1
Kungsbäck 2:26, etapp 1	Gävle	St	●	2020	4 499	139	10,2
Ekologen 1	Växjö	H	●	2018	5 332	75	9,4
Summa					106 666	2 917	229,2

FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER⁴

Bredsand 1:353 (tillträde 1 okt 2020)	Enköping	H	●	2020	2 324	34	3,7
Summa					2 324	34	3,7

Totalt

108 490 2 951 232,9



Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

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

2) LSS Uppsala avser fastigheterna Uppsala Vaksala-Lunda 28:2 och Vaksala-Lunda 29:1. LSS Partille avser fastigheten Partille Ugglum 14:217. LSS Hässleholm avser fastigheterna Hässleholm Hantverkaren 5, Möbelfabriken 8, Mästaren 1 och Mästaren 6. LSS Gävle avser fastigheten Gävle Andersberg 17:42. LSS Eslöv avser fastigheten Eslöv Kärrstorp 2:17. Värdfastigheter Skåne avser fastigheterna: Malmö Spaden 10 (375 kvm), Sjöbo Hemmestorp 1:15 (3 105 kvm) och Burlöv Arlöv 20:29 (475 kvm).

3) Vega Park etapp 1 avser fastigheten Kolarthorp 1:296. Vega Park etapp 2 avser fastigheterna Kolarthorp 1:8 och 1:365. Vega Park etapp 3 avser fastigheterna Kolarthorp 1:47, 1:372 och 1:373.

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2020

K2A:s pågående projekt var vid periodens utgång belägna i Borås, Enköping, Falun, Gävle, Haninge, Järfälla, Karlstad, Linköping, Lund, Oxelösund, Stockholm, Sundsvall, Upplands-Bro, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro.

Pågående projekt delas i sin tur in i:

- Produktion: projekt där byggstart har skett
- Projekt: projekt som inte byggstartats.

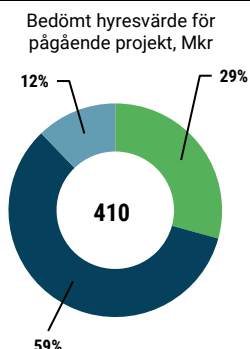
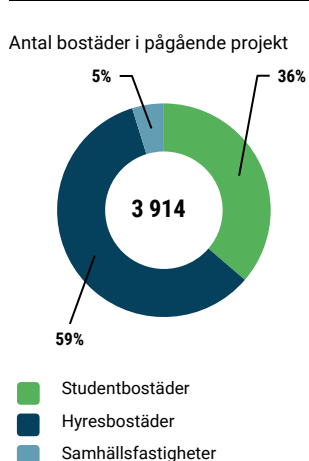
PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, inv., Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	2 305	101 382	9 510	240	2 163	4 082	363	491
Studentbostäder	1 421	38 083	5 450	120	2 761	1 844	266	443
Samhällsfastigheter	188	6 140	16 759	50	2 190	937	3	12
Summa/genomsnitt	3 914	145 605	31 719	410	2 313	6 863	631	946

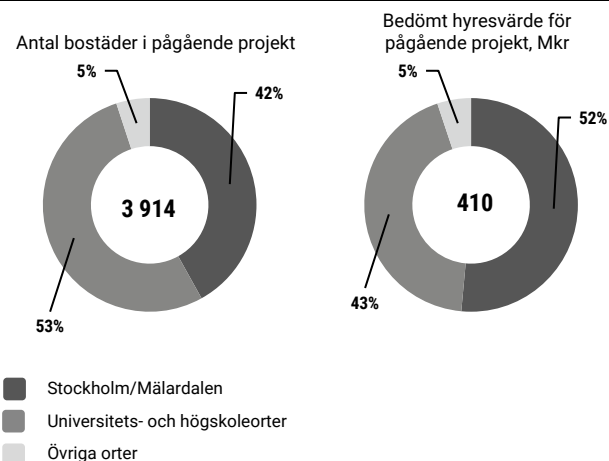
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, inv., Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	1 641	66 447	20 914	211	2 420	3 371	242	491
Universitets- och högskoleorter	2 075	72 836	7 640	178	2 207	3 110	386	443
Övriga orter	198	6 322	3 135	21	2 234	382	3	15
Summa/genomsnitt	3 914	145 605	31 719	410	2 313	6 863	631	946

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 12,5 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	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostads- lägenheter, st	Hyres- värde, Mkr
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 385	48	4,4
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2022	980	46	2,5
Kungsbäck 2:27, 2:28 (etapp 2)	Gävle	H	● 6	Kv 3, 2019	Kv 2, 2021	4 440	107	8,5
Brynäs 19:18 (Godisfabriken)	Gävle	H	● 6	Kv 4, 2019	Kv 3, 2021	4 735	129	9,7
Barkarby 2:60, lott A (Barkarbystaden)	Järfälla	St	● 6	Kv 4, 2019	Kv 1, 2022	6 066	205	18,7
Ronneby Svenstorp 20:5 (LSS Ronneby)	Ronneby	Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 3, 2021	505	6	1,4
Soluppgången 1	Växjö	H, Sa	● 6	Kv 1, 2020	Kv 1, 2022	4 800	60	8,6
Biologen 1	Växjö	H	● 6	Kv 1, 2020	Kv 2, 2022	4 124	70	6,7
Kungsbäck 2:29 (etapp 3)	Gävle	St	● 6	Kv 2, 2020	Kv 4, 2021	2 786	126	7,4
Skärvet 11	Växjö	H	● 6	Kv 3, 2020	Kv 2, 2022	3 650	56	7,3
Boken 6	Oxelösund	Sa	● 6	Kv 3, 2020	Kv 2, 2021	440	6	1,4
Motala Lilla Berg 1:4 och 1:5	Motala	Sa	● 6	Kv 3, 2020	Kv 4, 2021	505	6	1,4
Förrådet 4	Sundsvall	St	● 6	Kv 3, 2020	Kv 1, 2022	5 335	237	15,1
Startbanan 3 (f.d. Nikolai 3:63)	Örebro	H	● 6	Kv 3, 2020	Kv 4, 2021	3 126	115	7,0
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	St	● 6	Kv 3, 2020	Kv 3, 2021	1 058	46	2,6
Näcken 1	Lund	H	● 6	2020	2022	3 497	98	
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	2020	2022	2 573	100	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	● 6	2021	2023	6 863	185	
Kornknarren 2	Västerås	H	● 6	2021	2023	3 000	65	
Intervall 7-9	Linköping	St	● 6	2021	2023	3 193	111	
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	Sa	● 6	2022	2024	4 824	100	
Åkroken 1	Sundsvall	St	● 6	2022	2024	4 013	183	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 4	2022	2024	8 750	175	
Torpa-Sjöbo 2:1	Borås	H	● 3	2022	2025	21 100	470	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	● 6	2022	2023	1 350	-	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	● 4	2023	2025	6 784	176	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	● 4	2023	2025	1 250	-	
Ekersvägen ²	Örebro	H	● 1	2023	2025	10 500	200	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 2)	Haninge	H	● 4	2023	2025	8 750	175	
Jakobsbergplatsen ²	Västerås	St, Sa	● 1	2023	2025	1 900	36	
Summa						132 282	3 337	102,6
SAMÅGDA PROJEKT								
Falun 9:22 ³	Falun	Sa	● 3	2021	2022	2 125	34	
Ångpannan 12 ³	Västerås	Sa	● 3	2022	2024	10 000	-	
Flogsta 22:3 ³	Uppsala	St	● 3	2022	2024	9 360	143	
Viby 19:3 ⁴	Upplands-Bro	H	● 4	2022	2029	23 520	400	
Summa						45 005	577	
Totalt per balansdagen						177 287	3 914	102,6

● Produktion: byggstartade nybyggnadsprojekt.

● Projekt: projekt där mark- och/eller bygglov ej beviljats men där kommunalt beslut om markanvisning fattats eller förvärsavtal tecknats.

Siffran intill statusmarkör visar vilken fas detaljplanen befinner sig för respektive projekt. Beroende av vilken fas respektive detaljplan befinner sig i så 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 fastställt (100%).

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

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

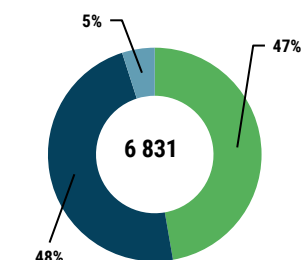
3) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

4) Fastigheten ägs av ett JV-bolag som samägs med Genova Property Group AB (70%) och K2A (30%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

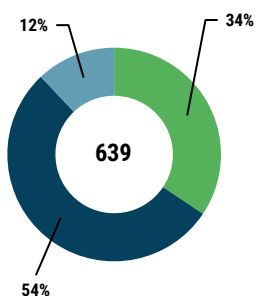
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 30 SEPTEMBER 2020

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder



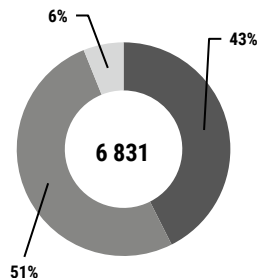
Bedömt hyresvärde, Mkr



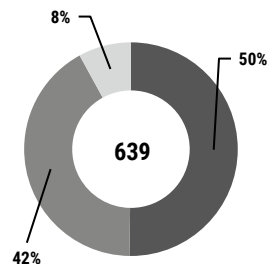
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



Bedömt hyresvärde, Mkr



- Stockholm/Mälardalen
- Universitets- och högskoleorter
- Övriga orter



Studentlägenheter på Campus Ultuna i Uppsala där K2A, ingått ett samarbetsavtal med Akademiska Hus. K2A ansvarar för uthyrning och förvaltning av de 108 nya studentbostäderna, inflyttning skedde under augusti 2020.



Förvärvade hyresbostäder i Växjö, Ekologen 1 som tillträdades den 1 september 2020. Totalt 75 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om 5 330 kvm, byggår 2018.

Standardiserade bostadsenheter för optimalt resursutnyttjande

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

K2A har utvecklat flera baslägenheter – en etta på 21 kvm, en tvåa på 44 kvm och en trea på 55 kvm. Dessa lägenheter går att spegelvända och använda i olika kombinationer för att skapa rätt erbjudande till olika marknadssegment. Baslägenheterna har utvecklats för att utgöra grunden för samtliga bostäder som K2A bygger.

Genom systematisk repetition av en noggrant utformad lägenhet uppnås ett optimalt resursutnyttjande. De färdiga flerbostadshusen uppvisar däremot mångfald i gestaltningen. Även om de enskilda lägenheterna har en gemensam grund, och är byggda med trästommar, kan fasaderna ha många olika utföranden med skilda material.

K2A erbjuder klimatsmarta bostäder

Med modern industriell träbyggnadsteknik skapar K2A bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi har från början valt att utveckla bostäderna för att byggas i trä – för rationell produktion och klimatsmart boende. Vår produktionsmetod är Svanenmärkt och vi använder närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial.

K2A gör även i övrigt klimatsmarta materialval i samband med både ny- och ombyggnation. Vi prioriterar utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är lätta att återvinna. Byggprocessen med industriell byggt teknik är energieffektiv med färre transporter och kortare byggtider än byggnationer i betong.

I enlighet med vår hållbarhetsstrategi utvecklas och byggs bostäderna för att optimera energiprestanda. K2A väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme. I flera av våra senaste bostadsprojekt har vi monterat solceller på taken i vår strävan efter att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har vi även en egen bilpool med elbilar, exklusivt för våra kunder.

Klimatsmarta val



Resurssnåla bostäder



Hållbara bostäder



INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR 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 ej tillträdde förvärv) samt intjäningsförmågan från pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Antaganden

Hysesvärde för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnittet "Fastighets- och projektportfölj" i delårsrapporten.

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

Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt (inklusive 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 därför exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning, 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	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	FÖRÄRVÄRDE FÖRVALTNINGS- OBJEKT ¹	PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hysesvärde	229	4	103		336
Vakans	-4	-0	-2		-6
Hysesintäkter	225	4	101		329
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-60	-1	-25		-86
Driftöverskott	165	3	75		243
Central administration fastighetsförvaltning				-13	-13
Räntenetto				-111	-111
Förvaltningsresultat					116
Tillkommande investeringar	6	68	1 216		1 290

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
Hysesvärde	+/- 5 procent	+/- 17
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 7
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 9
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 15

FINANSIERING

Jämförelsesiffror för balansräkning avser 31 december 2019.

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 september 2020 tillgångar till ett värde om 5 839,2 Mkr (4 412,1), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 5 125,3 Mkr (4 023,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 394,0 Mkr (158,3). Eget kapital uppgick till 1 638,1 Mkr (1 410,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 september 2020 räntebärande skulder om 3 713,1 Mkr (2 597,4) vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 1 115,7 Mkr under perioden. Belåningsgraden för koncernen uppgår till 63,4 procent (58,9). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens slut till 2,61 procent (2,64). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 31 månader (14) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 26 månader (28). Under första kvartalet 2020 tecknade K2A fyra swapavtal. K2A byter därmed rörlig ränta mot fast ränta för lån om ett nominellt värde om 1 075,0 Mkr under en period av 5, 6 respektive 8 år. Effekten är att räntebindningstiden ökat.

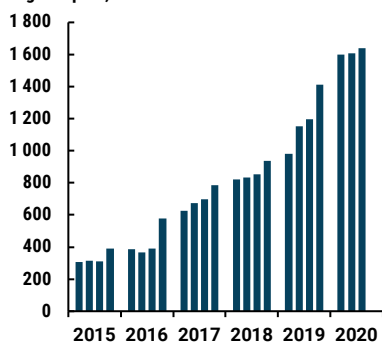
Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 24,9 Mkr (14,0). Periodiserade upplåningskostnader om 8,7 Mkr (0,8) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 3 704,4 Mkr (2 596,6).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2020-09-30

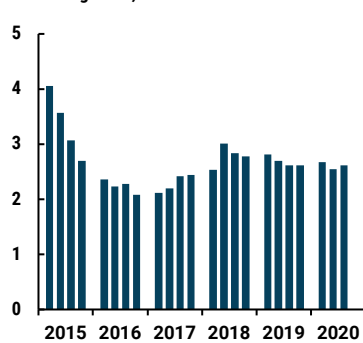
FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 335	3,04	-	-	-
2020	91	2,24	345	330	15
2021	722	1,52	1 359	1 004	354
2022	170	1,79	970	732	238
2023	146	2,04	1 439	1 299	140
2024	58	2,27	233	185	47
2025	516	2,71	158	116	42
2026	200	3,19	45	45	-
2027	-	-	-	-	-
2028	475	3,26	-	-	-
Summa/Genomsnitt	3 713	2,61	4 549	3 713	836

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

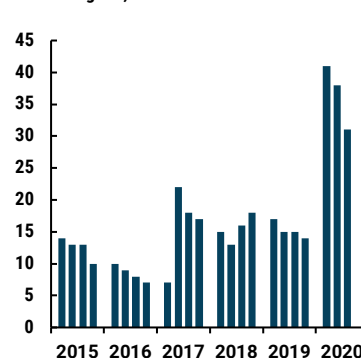
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – SEPTEMBER 2020

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 144,6 Mkr (107,1). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 35 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97 procent (96).

I stort sett hela ökningen av hyresintäkterna är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med samma period föregående år. Även hyreshöjningar under perioden har bidragit till ökningen. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 106 700 kvm den 30 september 2020 jämfört med 73 200 kvm den 30 september 2019, vilket innebär en ökning med 46 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2020 uppgick, på årsbasis, till 229,2 Mkr (156,9), vilket motsvarar en tillväxt om 46 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och K2A har under perioden till dags dato inte erfarit någon signifikant påverkan på hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till 34,1 Mkr (29,2) vilket motsvarar en ökning med 17 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år. För jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 8 procent.

Den 1 augusti påbörjade K2A förhyrningen av fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten hyrs av Akademiska Hus, hyreskontraktet redovisas enligt IFRS 16 och påverkar fastighetskostnaderna i form av avskrivningar om 1,2 Mkr (0,0) i perioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 8,6 Mkr (7,0), vilket motsvarade en ökning med 23 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under perioden till 100,7 Mkr (70,8), vilket motsvarade en ökning med 42 procent. Överskottsgraden under perioden uppgick till 69,6 procent (66,1). Den ökade överskottsgraden förklaras av högre hyresintäkter och procentuellt lägre driftskostnader.

Driftsöverskottet för de senaste 12 månaderna uppgick till 127,4 Mkr (88,0). Ökningen motsvarade en tillväxt om 45 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,8 procent (64,2).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 32,5 Mkr (35,0), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med 1 procent. Under motsvarande period 2019 ingick noteringskostnader om 4,8 Mkr.

De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden, fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till 9,3 Mkr (9,1) respektive 23,3 Mkr (25,9).

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 1,1 Mkr (8,7). Minskningen jämfört med motsvarande period 2019 beror på positiva värdeförändringar under 2019 kopplat till de fastigheter som ägs av JV-bolag.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -43,6 Mkr (-32,6). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 2,1 gånger (1,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 25,7 Mkr (11,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 62,5 Mkr (106,6).

Värdeförändring avseende andelar i andra bolag uppgick till 6,9 Mkr (0,0), vilket i sin helhet är hänförligt till uppvärdering av K2A:s bostadsrätt som nyttjas som lokal för huvudkontor.

K2A har swapavtal för lån samt derivatavtal i form av räntetak, med ett sammantaget nominellt värde om 1 075,0 Mkr (100,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -2,9 Mkr (-0,2) till följd av lägre marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,7 Mkr (0,7). Uppskjuten skatt uppgick till 2,7 Mkr (-34,0) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 september 2020 till 192,8 Mkr (160,7). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt. Under andra kvartalet 2020 aktiverades en uppskjuten skattefordran med en resultateffekt om 31,3 Mkr (0,0). Motsvarande underskottsavdrag bedöms nyttjas mot framtida skattemässiga vinster inom en överskådlig framtid.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 94,2 Mkr (85,1) och resultat per stamaktie uppgick till 3,96 kr (4,57).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR		2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2019 OKT- 2020 SEP	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	52,6	37,0	144,6	107,1	185,1	147,5
Fastighetskostnader							
Driftskostnader	not 3	-9,6	-7,9	-30,7	-26,8	-40,7	-36,7
Underhåll	not 3	-1,1	-0,5	-2,8	-1,8	-3,7	-2,8
Fastighetsskatt	not 3	-0,2	-0,2	-0,6	-0,6	-0,8	-0,8
Avskrivningar blockhyresavtal		-1,2	-	-1,2	-	-1,2	-
Fastighetsadministration	not 3	-3,3	-2,4	-8,6	-7,0	-11,3	-9,6
Summa fastighetskostnader		-15,4	-11,1	-43,9	-36,2	-57,7	-50,0
Driftsöverskott		37,3	25,9	100,7	70,8	127,4	97,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-2,8	-2,8	-9,3	-9,1	-11,8	-11,6
Central administration, projektutveckling		-6,5	-7,5	-23,3	-25,9	-30,7	-33,3
Resultat från joint ventures	not 7	0,4	4,2	1,1	8,7	4,4	12,1
Räntenetto		-17,6	-12,6	-43,6	-32,6	-56,5	-45,6
Förvaltningsresultat		10,6	7,2	25,7	11,9	32,8	19,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	33,8	11,3	62,5	106,6	219,2	263,4
Värdeförändring andelar i andra bolag ³		-	-	6,9	-	6,9	-
Värdeförändring derivat	not 8	-0,7	-0,0	-2,9	-0,2	-2,9	-0,2
Resultat före skatt		43,7	18,5	92,2	118,3	256,0	282,2
Aktuell skatt	not 5	-0,3	0,0	-0,7	0,7	0,1	0,8
Uppskjuten skatt	not 5	-12,1	-1,8	2,7	-34,0	-43,5	-80,3
Periodens/Årets resultat¹		31,3	16,7	94,2	85,1	212,6	202,7
Periodens/Årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		31,3	16,7	94,0	85,5	212,4	203,2
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	0,2	-0,4	0,2	-0,4
Resultat per aktie							
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		1,30	0,57	3,96	4,57	10,64	12,13
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		1,30	0,57	3,96	4,57	10,64	12,13
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		17 082 160	15 976 214	16 967 102	13 730 205	16 736 985	14 259 312
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		17 082 160	15 976 214	16 967 102	13 730 205	16 736 985	14 259 312

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

2) För att uppnå jämförbarhet har historiska nyckeltal räknats om med hänsyn till den fondemission av stamaktier som genomfördes under andra kvartalet 2019 vilket innebär att varje befintlig aktie blev fem aktier.

3) Värdeförändring avser K2A:s bostadsrätt i Brf Guld fisken nr 5 som nyttjas som huvudkontor.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR		2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar				
Licenser		1,2	1,6	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,2	1,6	1,4
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	not 6	5 125,3	3 590,6	4 023,1
Rörelsefastigheter		18,5	12,9	20,4
Inventarier		11,4	16,7	15,3
Summa materiella anläggningstillgångar		5 155,2	3 620,3	4 058,7
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i joint ventures	not 7	128,9	117,1	127,8
Andelar i andra bolag		35,0	26,2	26,2
Övriga långfristiga fordringar		16,0	-	9,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		179,9	143,3	163,3
Summa anläggningstillgångar		5 336,2	3 765,2	4 223,5
Omsättningstillgångar				
Varulager		42,9	11,8	10,8
Kundfordringar		2,7	0,4	0,8
Skattefordringar		1,8	5,2	0,6
Övriga fordringar		55,6	30,5	10,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,9	11,5	7,9
Likvida medel	not 8	394,0	241,5	158,3
Summa omsättningstillgångar		502,9	300,9	188,7
Summa tillgångar		5 839,2	4 066,1	4 412,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		118,0	109,7	111,6
Övrigt tillskjutet kapital		917,9	659,4	754,7
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		600,9	427,8	544,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 636,8	1 196,9	1 410,2
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1,3	-	-
Totalt eget kapital		1 638,1	1 196,9	1 410,2
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	not 5	250,2	206,7	252,9
Långfristiga leasingskulder		62,1	37,2	43,6
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	2 923,8	2 452,4	2 442,3
Derivat	not 8	2,9	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder		3 239,0	2 696,3	2 738,9
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	780,6	63,0	154,3
Kortfristiga leasingskulder		4,0	4,1	4,1
Leverantörsskulder		88,0	42,2	32,7
Skatteskulder		2,2	0,9	2,0
Övriga skulder		35,0	29,3	34,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52,2	33,4	35,3
Summa kortfristiga skulder		962,1	173,0	263,1
Summa skulder		4 201,1	2 869,2	3 001,9
Summa eget kapital och skulder		5 839,2	4 066,1	4 412,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MKR	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserad vinst	Innehav utan best- ämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	21,7	287,9	478,4	150,9	938,9
Periodens resultat ¹	-	-	85,5	-0,4	85,1
Nyemission preferensaktier	1,9	88,7	-	-	90,6
Kostnader nyemission av preferensaktier	-	-2,7	-	-	-2,7
Nyemission stamaktier serie B	20,2	209,8	-	-	230,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B	-	-25,9	-	-	-25,9
Beslutad utdelning till preferensaktier	-	-	-30,1	-	-30,1
Utdelning nyemitterade preferensaktier	-	-	-1,5	-	-1,5
Nyemission stamaktier av serie B (kvittning)	1,5	101,7	-	-	103,2
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-40,2	-150,4	-190,6
Fondemission stamaktier av serie B	64,0	-	-64,0	-	-
Fondemission preferensaktier	0,3	-	-0,3	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	88,0	371,5	-136,1	-150,4	172,9
Utgående eget kapital 2019-09-30	109,7	659,4	427,8	0,0	1 196,9
Periodens resultat ¹	-	-	117,7	-	117,7
Nyemission preferensaktier	1,9	97,7	-	-	99,6
Kostnader nyemission av preferensaktier	-	-2,5	-	-	-2,5
Utdelning nyemitterade preferensaktier	-	-	-1,5	-	-1,5
Summa transaktioner med bolagets ägare	1,9	95,2	-1,5	-	95,6
Utgående eget kapital 2019-12-31	111,6	754,7	544,0	0,0	1 410,2
Periodens resultat ¹	-	-	94,2	0,2	94,4
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	-	-	175,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B	-	-5,3	-	-	-5,3
Beslutad utdelning till 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 bolagets ägare	6,5	163,3	-37,2	1,1	133,5
Utgående eget kapital 2020-09-30	118,0	917,9	600,9	1,3	1 638,1

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	2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2019 OKT- 2020 SEP	2019 JAN-DEC
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	10,6	7,2	25,7	11,9	32,8	19,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	6,7	-2,4	10,7	-2,2	10,5	-2,4
Betald skatt	-	0,0	-	-	-	-
Förändring av varulager	0,7	2,3	-32,1	3,2	-31,1	4,3
Förändringar rörelsefordringar	-36,8	-9,4	-48,3	-18,5	-21,5	8,3
Förändringar rörelseskulder	82,3	-20,2	89,5	-40,1	94,3	-35,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63,5	-22,5	45,5	-45,6	85,0	-6,1
Investeringsverksamheten						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-215,0	-	-570,1	-19,4	-705,6	-154,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-198,0	-92,6	-477,5	-331,0	-617,9	-471,4
Betalda handpenningar för förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-6,7	-	-16,0	-9,3
Investering i joint ventures	-	-	-	-1,5	-0,2	-1,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar (netto)	-0,2	-0,1	-0,5	-1,6	-0,6	-1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-413,2	-92,6	-1 054,8	-353,6	-1 340,3	-639,1
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	-	230,0	175,0	320,6	274,6	420,2
Kostnader för nyemission	-	-25,9	-5,3	-28,6	-7,7	-31,1
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	0,1	-	0,1	-	0,1	-
Upptagna lån	547,3	112,9	1 130,0	353,9	1 227,5	451,4
Amortering av lån	-5,6	-3,5	-24,0	-8,2	-47,3	-31,5
Amortering av leasingskuld	-2,0	-0,9	-3,8	-2,5	-4,7	-3,4
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-0,1	-82,4	-0,1	-82,4
Utdelning, preferensaktier	-9,0	-7,5	-27,1	-22,3	-34,6	-29,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	530,8	305,1	1 244,9	530,6	1 407,7	693,4
Periodens/årets kassaflöde	181,0	189,9	235,6	131,4	152,4	48,2
Likvida medel vid periodens/årets början	212,9	51,6	158,3	110,1	241,5	110,1
Likvida medel vid periodens/årets slut	394,0	241,5	394,0	241,5	394,0	158,3

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP
MKR								
Hysesintäkter	144,6	107,1	0,1	0,0	-	-	144,6	107,1
Fastighetskostnader	-41,9	-34,8	-2,0	-1,4	-	-	-43,9	-36,2
Driftsöverskott	102,7	72,2	-1,9	-1,4	-	-	100,7	70,8
Central administration	-9,3	-9,1	-23,3	-25,9	-	-	-32,5	-35,0
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	1,1	8,7	1,1	8,7
Räntenetto ¹	-29,5	-19,8	-0,1	-0,1	-14,1	-12,7	-43,6	-32,6
Förvaltningsresultat	62,8	43,3	-25,2	-27,4	-13,0	-4,1	25,7	11,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	24,2	53,3	38,3	53,3	-	-	62,5	106,6
Värdeförändringar andelar i andra bolag	-	-	-	-	6,9	-	6,9	-
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	-2,9	-0,2	-2,9	-0,2
Resultat före skatt	87,0	96,7	13,0	25,9	-9,0	-4,3	92,2	118,3
Aktuell skatt							-0,7	0,7
Uppskjuten skatt							2,7	-34,0
Periodens resultat							94,2	85,1

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP
MKR								
Investering i anläggningstillgångar	550,9	17,5	468,6	329,4	0,3	83,4	1 019,9	430,3

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP
MKR								
Anläggningstillgångar	4 167,8	2 804,8	969,7	785,8	198,7	174,6	5 336,2	3 765,2
Omsättningstillgångar	194,5	39,1	65,3	32,4	243,1	229,4	502,9	300,9
Summa tillgångar	4 362,3	2 843,9	1 035,0	818,2	441,8	404,0	5 839,2	4 066,1
Långfristiga skulder	1 900,7	1 810,8	779,0	493,9	559,3	391,6	3 239,0	2 696,2
Kortfristiga skulder	807,2	77,0	71,4	15,5	83,5	80,5	962,1	173,0
Summa skulder	2 707,9	1 887,8	850,4	509,3	642,8	472,1	4 201,1	2 869,2

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 allokateras till segmenten förvaltningsobjekt eller pågående projekt.

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2020 JAN- SEP	2019 JAN- SEP	OKT 2019- SEP 2020	2019 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 917	2 086	2 917	2 086	2 917	2 299
Antal lägenheter i produktion, antal	1 263	498	1 263	498	1 263	676
Antal lägenheter i projekt, antal	2 651	3 496	2 651	3 496	2 651	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	6 831	6 080	6 831	6 080	6 831	6 118
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	85,9	57,0	85,9	57,0	85,9	64,0
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	20,8	16,2	20,8	16,2	20,8	18,4
Total uthyrbar yta, tkvm	106,7	73,2	106,7	73,2	106,7	82,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,0	97,0	96,0	-	95,0
Överskottsgrad, %	70,8	70,0	69,6	66,2	68,9	66,1
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	198,0	92,6	477,5	331,0	589,5	471,4
Förvärv, Mkr	215,0	-	570,1	19,5	705,7	164,2
Investeringar i joint ventures, Mkr	-	-	-	1,5	0,3	1,8
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	13,0	14,3	13,0	14,3	13,0	14,4
Soliditet, %	28,1	29,4	28,1	29,4	28,1	32,0
Belåningsgrad, %	63,4	61,9	63,4	61,9	63,4	58,9
Genomsnittlig räntenivå, %	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9	2,1	1,9	2,1	1,9
Räntebindningstid, antal månader	31	15	31	15	31	14
Kapitalbindningstid, antal månader	26	31	26	31	26	28
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 504 800	1 804 800	1 504 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 504 800	1 804 800	1 442 213	1 729 800	1 469 398
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	7,5	27,1	22,3	34,6	29,8
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	15,00	15,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	15 976 214	16 967 102	13 730 205	16 736 985	14 259 312
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,09	-0,02	-0,08	-0,76	-0,11	-0,76
Resultat per stamaktie ² , kr	1,30	0,57	3,96	4,57	10,64	12,13
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,30	0,57	3,71	4,60	10,44	12,16
Eget kapital, Mkr	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 410,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 120,5	764,3	1 120,5	764,3	1 120,5	891,3
Eget kapital per stamaktie, kr	65,59	47,63	65,59	47,63	65,59	55,55
EPRA NAV, Mkr	1 891,2	1 403,6	1 891,2	1 403,6	1 891,2	1 663,1
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 371,0	970,9	1 371,0	970,9	1 371,0	1 144,6
EPRA NAV per stamaktie, kr	80,26	60,50	80,26	60,50	80,26	71,31
Tillväxt EPRA NAV per stamaktie (12 månader), %	32,7	38,8	32,7	38,8	32,7	35,7

1) Se avsnittet Definitioner samt avstämning alternativa nyckeltal sid 33-35

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2020 JUL- SEP	2019 JUL- SEP	2020 JAN- SEP	2019 JAN- SEP	OKT 2019- SEP 2020	2019 JAN-DEC
Nettoomsättning	8,9	5,6	17,3	12,3	20,9	16,0
Administrationskostnader	-16,2	-14,1	-44,2	-41,9	-56,0	-53,7
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-0,8	-0,9	-1,1	-1,1
Rörelseresultat	-7,5	-8,8	-27,7	-30,4	-36,1	-38,8
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter	0,1	0,0	6,0	0,0	6,0	0,0
Räntekostnader	-4,1	-0,0	-12,9	-0,3	-12,9	-0,4
Summa resultat från finansiella poster	-4,0	-0,0	-6,9	-0,3	-6,9	-0,4
Resultat före skatt	-11,5	-8,9	-34,6	-30,8	-43,0	-39,2
Uppskjuten skatt	0,1	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0
Periodens/årets resultat¹	-11,4	-8,9	-34,0	-30,7	-42,4	-39,2

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	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Licenser	1,2	1,6	1,4
Inventarier	1,3	1,6	1,5
Andelar i koncernföretag	40,1	30,1	30,1
Uppskjuten skattefordran	0,6	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	43,1	33,2	32,9
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	1 378,3	742,5	948,7
Övriga fordringar	10,0	9,4	2,9
Likvida medel	392,7	121,3	149,4
Summa omsättningstillgångar	1 781,1	873,1	1 101,0
Summa tillgångar	1 824,2	906,3	1 133,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	118,0	109,7	111,6
Fritt eget kapital	870,3	691,8	777,0
Summa Eget Kapital	988,3	801,5	888,6
Långfristiga skulder			
Obligationslån	392,2	-	-
Derivat	2,9	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	395,1	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	377,4	57,7	208,6
Övriga skulder	63,4	47,1	36,7
Summa kortfristiga skulder	440,8	104,8	245,3
Summa skulder	835,9	104,9	245,3
Summa eget kapital och skulder	1 824,2	906,3	1 133,9

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 135 personer (118) anställda i K2A. 28 medarbetare (18), varav 10 kvinnor (6), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 107 medarbetare (100) avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

K2A köpte under perioden januari-juni 2020 projektlednings-tjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 3,5 Mkr (3,5). JEFF Fastighetsutveckling AB ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A. Under perioden juli-september 2020 har de personer som äger JEFF Fastighetsutveckling AB fakturerat K2A och dess dotterbolag projektlednings-tjänster via enskilda bolag om 1,5 Mkr (1,5 Mkr från JEFF Fastighetsutveckling AB). K2A köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 4,5 Mkr (0,8). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är anställd hos 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-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i 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.

Nya standards vilka trätt ikraft 2020 och andra förändringar

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 som har haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 144,6 Mkr (107,1). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 35 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 106 666 kvm den 30 september 2020 jämfört med 73 200 kvm den 30 september 2019.

Utveckling intäkter för perioden januari till september 2020

Mkr	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP	Förändring, %
Studentbostäder	61,0	49,3	23,7
Hyresbostäder	64,1	42,9	49,5
Samhällsfastigheter	19,5	14,9	31,3
Totala intäkter	144,6	107,1	35,1

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 43,9 Mkr (36,2), vilket motsvarade en ökning om 21 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2019.

Fastighetskostnader för perioden januari till september 2020

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	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

Fastighetskostnader för perioden januari till september 2019

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-14,7	-9,6	-2,5	-26,8
Underhåll	-1,0	-0,3	-0,5	-1,8
Fastighetsskatt	-0,4	-0,2	-0,0	-0,6
Direkta fastighetskostnader	-16,1	-10,1	-3,0	-29,2
Fastighetsadministration				-7,0
Totala fastighetskostnader				-36,2

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 62,5 Mkr (106,6), vilket motsvarar 1,6 procent (3,4) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP
Förvaltningsobjekt	24,2	53,3
Projektvinst vid färdigställande	6,8	0,3
Pågående projekt	31,5	53,0
Totalt	62,5	106,6
Totalt i procent av ingående balans, %	1,6	3,4

Not 5 Skatt

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till -0,7 Mkr (0,7) vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt beräknas med 21,4 procent eller 20,6 procent beroende på vilket år den uppskjutna skatten beräknas betalas.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

Mkr	2020 JAN-SEP	2019 JAN-SEP
Resultat före skatt	92,2	118,3
Skattesats, %	21,4%	21,4%
Skatt enligt gällande skattesats	19,7	25,3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,9
Effekt av ändrade skattesatser	-1,2	-1,6
Ej skattepliktiga intäkter	-1,7	-10,9
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	1,5
Ej avdragsgillt räntenetto	9,6	4,9
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,3	-1,7
Uppskjuten skatteintäkt under året		
aktiverat underskottsavdrag	-32,0	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	7,6	22,1
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-2,8	-5,3
Summa	-2,0	33,3

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-2,0	33,3
Procent av resultat före skatt, %	-2,2%	28,1%
Redovisad i balansräkningen	2020 30 SEP	2019 30 SEP
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	280,9	206,2
Underskottsavdrag	-32,0	-
Obeskattade reserver	0,2	0,1
Derivat	-0,6	-
Övriga poster	1,8	0,4
Summa	250,2	206,7

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 192,8 Mkr i jämförelse med 163,3 Mkr vid årets början. I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Under andra kvartalet 2020 aktiverades en uppskjuten skattefordran med en resultateffekt om 31,3 Mkr (0,0).

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 1 102,2 Mkr (485,8) i jämförelse med utgången av år 2019. Ökningen är hänförlig till förvärv om 570,3 Mkr (19,5), investeringar om 449,1 Mkr (327,5) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 62,5 Mkr (106,6). Under första halvåret 2020 har 387,3 Mkr överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 30 september 2020 uppgick till 5 125,3 Mkr (3 590,6), varav 4 166,8 Mkr (2 804,8) avser förvaltningsobjekt och 958,5 Mkr (785,8) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsobjekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 40,2 Mkr (32,2).

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-sep 2020

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	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
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	387,3	-387,3	-
Fastighetsbestånd 30 september 2020	4 166,8	958,5	5 125,3

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-sep 2019

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	-	13,5	13,5
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	6,0	6,0
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	17,5	310,0	327,5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	53,3	-	53,3
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	0,3	0,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	53,0	53,0
IFRS 16 Tomträtter (övergång 2019-01-01)	19,8	12,5	32,2
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	522,7	-522,7	-
Fastighetsbestånd 30 september 2019	2 804,8	785,8	3 590,6

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2020 30 SEP	2019 30 SEP	2019 31 DEC
Byggnad	2 456,2	1 696,3	1 829,2
Mark	341,0	183,6	214,0
Pågående projekt	627,6	453,8	510,7
Inventarier i förvaltningsfastighet	6,3	7,2	7,8
Summa	3 431,0	2 340,9	2 561,7

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 genomförs.

För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se årsredovisningen för 2019 (not 14).

Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

Nyckeltal	2020 30 SEP	2019 30 SEP	2019 31 DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,2	6,6	6,5
Diskonteringsränta samhällsfastigheter, %	7,5	7,8	7,7
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,1	4,3	4,2
Värderingsyield ¹ samhällsfastigheter, %	5,6	5,9	5,7
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,2	4,5	4,3

1) Genomsnittlig värderingsyield (direktavkastningskrav restvärde)

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 ("SBB") respektive Genova Property Group AB ("Genova"). 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 1,1 Mkr (8,7).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Det sammanlagda värdet uppgår till 128,9 (117,1) Mkr och avser fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3, Västerås Ångpannan 12 och Upplands-Bro Viby 19:3.

Not 8 Räntebärande skulder, likvida medel samt derivat

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 394,0 Mkr (241,5) vid utgången av perioden.

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 1 075,0 Mkr (100,0). K2A har även tagit upp fasträntelån där räntenivån är fast under lånets löptid. Genom att binda räntenivån till en fast räntesats under en bestämd löptid, blir räntekostnaden densamma under hela 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
Hysesintäkter	+/- 5 procent	+/- 9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 6
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 15

1) Hysesintäkter, 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 driftöverskott 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 driftöverskottet 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	-513	-256	0	256	513
Belåningsgrad ² , %	70	66	63	61	58

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

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

VÄSENTLIG ICKE OBSERVERBAR INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	1 806	3 723
Aktuell hyra, kr/kvm	1 195	2 723
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,0	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	2,8	1,3
Aktuell vakans, %	4,2	1,8
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 383	2 854
Diskonteringsränta, %	7,5	6,2
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,6	4,1

		Samhälls- fastigheter	Bostäder
KÄNSLIGHETSANALYS 2 - VÄRDEFÖRÄNDRINGAR			
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 11 Mkr	+/- 130 Mkr
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	+/- 11 Mkr	+/- 130 Mkr
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	+/- 2 Mkr	+/- 29 Mkr
Diskonteringsränta	+/- 1%	+/- 39 Mkr	+/- 423 Mkr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	+/- 37 Mkr	+/- 655 Mkr

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, fram till och med dagen för avgivandet av denna delårsrapport, som kan kopplas till utbrottet av covid-19 eller dess negativa konsekvenser för samhälle och ekonomi. K2A övervakar löpande utvecklingen i detta sammanhang för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

Sjukfrånvaro

K2A har följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och uppmanat anställda att arbeta hemifrån i den mån det varit möjligt. Sjukfrånvaron bland anställda vid huvudkontoret har inte ökat under perioden jämfört med motsvarande period föregående år. K2A har dock observerat hög sjukfrånvaro i dotterbolaget Grännäs Trähus, som under perioden januari till och med september 2020 ökade till 11,5 procent jämfört med motsvarande period föregående år då sjukfrånvaron uppgick till 8,4 procent. Ett av K2A:s pågående projekt har försenats något till följd av sjukfrånvaro i K2A:s dotterbolag Grännäs Trähus men K2A bedömer att förseningen inte har haft någon väsentlig negativ påverkan för K2A.

Hyra och vakanser

K2A har inte observerat några negativa effekter på hyresnivåer och hyreshöjningar har genomförts enligt plan. Antalet hyresgäster med betalningssvårigheter har inte ökat. K2A har endast två kommersiella

hyresgäster som bett om uppskov med hyresbetalningar med anledning av covid-19. K2A har under perioden januari till september 2020 beviljat hyresrabatter om totalt 0,2 Mkr (-). Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad sedan årsskiftet och uppgick per 30 september 2020 till 97 procent. Det innebär att den ekonomiska vakansgraden varit konstant runt 3 procent. K2A har under perioden färdigställt och hyrt ut student- och LSS bostäder i Hinderbanan 1, Gävle kommun. Efterfrågan har varit hög och samtliga bostäder har hyrts ut.

Transaktioner och fastighetsvärdering

K2A bedömer att de köp och försäljningar av bostäder och samhällsfastigheter som genomförts på den svenska transaktionsmarknaden under perioden 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 728 bostäder under 2020 och har för avsikt att byggstarta ytterligare projekt under 2020 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 2020 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 2020 till 394 Mkr. K2A har avtalat om kreditfaciliteter som innebär att K2A:s outnyttjade kreditutrymme uppgick till 836 Mkr per 30 september 2020.

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. Preferensaktierna har under perioden 2 april 2015 till 20 juni 2019 varit upptagna till handel på NASDAQ Stockholm First North Premier.

K2A genomförde under första kvartalet 2020 en riktad nyemission av 1 035 524 B-aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 30 september 2020 till totalt 18 886 960 aktier varav 2 120 928 A-aktier, 13 600 000 B-aktier, 1 361 232 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 37 975 312.

STÖRSTA AKTIEÄGARE 2020-09-30

	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	29,1	28,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 512 331	-	-	2 512 331	13,3	6,6
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	8,6	15,7
Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 017 256	-	17 659	1 470 275	7,8	14,2
SEB Fonder	-	1 008 343	-	61 870	1 070 213	5,7	2,8
Swedbank Försäkring	-	610 421	-	67 542	677 963	3,6	1,8
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,5	4,8
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	387 995	-	-	387 995	2,1	1,0
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	207 353	-	178 232	385 585	2,0	1,0
LK Finans	-	312 945	-	-	312 945	1,7	0,8
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	-	238 390	-	5 995	244 385	1,3	0,6
Enter Fonder	-	232 150	-	-	232 150	1,2	0,6
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	177 915	-	17 072	194 992	1,0	0,5
RBC Investor Services Bank S.A	-	-	-	123 000	123 000	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	-	100 000	0,5	0,3
BFCM (Banque Federative Credit Mutuel)	-	93 392	-	-	93 392	0,5	0,2
Clearstream Banking S.A	-	75 600	-	6 010	81 610	0,4	0,2
Handelsbanken Sverige Index	-	77 601	-	-	77 601	0,4	0,2
PPB Holding	-	-	-	66 000	66 000	0,3	0,2
Övriga	-	503 354	-	1 132 000	1 636 354	8,7	4,3
Summa	2 120 928	13 600 000	1 361 232	1 804 800	18 886 960	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden

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 21 oktober 2020
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

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 2020 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 21 oktober 2020

KPMG AB

Fredrik Sjölander

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 ägarnas 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.

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, 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.

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

EPRA NAV

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

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare

EPRA NAV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier. 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. EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av EPRA NAV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

EPRA NAV per stamaktie

EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. EPRA NAV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets EPRA NAV hänförligt till stamaktieägarna 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, 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

Kontraktsvärde 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

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

Resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas 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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde 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 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. 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.

	2020 JUL-SEP	2019 JUL-SEP	2020 JAN- SEP	2019 JAN- SEP	OKT 2019- SEP 2020	2019 JAN-DEC
Per aktie, belopp i kr						
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	10,6	7,2	25,7	11,9	32,8	19,0
Utdelning preferensaktier	-9,0	-7,5	-27,1	-22,3	-34,6	-29,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 082 160	15 976 214	16 967 102	13 730 205	16 736 985	14 259 312
Förvaltningsresultat per stamaktie	0,09	-0,02	-0,08	-0,76	-0,11	-0,76
Resultat per stamaktie						
Resultat	31,3	16,7	94,2	85,1	212,6	202,7
Utdelning preferensaktier	-9,0	-7,5	-27,1	-22,3	-34,6	-29,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 082 160	15 976 214	16 967 102	13 730 205	16 736 985	14 259 312
Resultat per stamaktie	1,30	0,57	3,96	4,57	10,64	12,13
Avdrag för minoritetsandel	0,0	0,0	-0,2	0,4	-0,2	0,4
Justerat resultat per stamaktie	1,30	0,57	3,71	4,60	10,44	12,16
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 410,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	1,3	-	1,3	-	1,3	-
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-432,6	-518,9	-432,6	-518,9	-518,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 120,5	764,3	1 120,5	764,3	1 120,5	891,3
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Eget kapital per stamaktie, kr	65,59	47,63	65,59	47,63	65,59	55,55
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie						
EPRA NAV (substansvärde), Mkr	1 371,0	970,9	1 371,0	970,96	1 371,0	1 144,6
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	80,26	60,50	80,26	60,50	80,26	71,31
Totalt antal utstående stamaktier, st	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Genomsnittligt antal utstående stamaktier, st	17 082 160	15 976 214	16 967 102	13 730 205	16 736 985	14 259 312
Överskottsgrad						
Hysesintäkter	52,6	37,0	144,6	107,1	185,1	147,5
Driftsöverskott	37,3	25,9	100,7	70,8	127,4	97,5
Överskottsgrad, %	70,82	70,0	69,63	66,2	68,9	66,1
Avkastning på eget kapital						
Resultat rullande 12 mån				171,4	212,6	202,7
Eget kapital UB				1 196,9	1 638,1	1 410,2
Avkastning på eget kapital, %				14,3	13,0	14,4
Soliditet						
Eget kapital	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 410,2
Totala tillgångar	5 839,2	4 066,1	5 839,2	4 066,1	5 839,2	4 412,1
Soliditet, %	28,1	29,4	28,1	29,4	28,1	32,0

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.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL FORTSÄTTNING

Räntebärande skuld						
Långfristiga räntebärande skulder	2 923,8	2 452,4	2 923,8	2 452,4	2 923,8	2 442,3
Kortfristiga räntebärande skulder	780,6	63,0	780,6	63,0	780,6	154,3
Räntebärande skuld, Mkr	3 704,4	2 515,4	3 704,4	2 515,4	3 704,4	2 596,6
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld	3 704,4	2 515,4	3 704,4	2 515,4	3 704,4	2 596,6
Totala tillgångar	5 839,2	4 066,1	5 839,2	4 066,1	5 839,2	4 412,1
Belåningsgrad, %	63,4	61,9	63,4	61,9	63,4	58,9
Räntetäckningsgrad (12 månader)						
Driftsöverskott				88,0	127,4	97,5
Fastighets administrationskostnader				-11,3	-11,3	-9,6
Räntekostnader				-41,8	-56,5	-45,6
Räntetäckningsgrad, ggr				1,9	2,1	1,9
EPRA NAV						
Eget kapital	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 196,9	1 638,1	1 410,2
Derivat	2,9	-	2,9	-	2,9	-
Uppskjuten skatt	250,2	206,7	250,2	206,7	250,2	252,9
EPRA NAV, Mkr	1 891,2	1 403,6	1 891,2	1 403,6	1 891,2	1 663,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,3	-	-1,3	-0,1	-1,3	0,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-432,6	-518,9	-432,6	-518,9	-518,9
EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare	1 371,0	970,9	1 371,0	970,9	1 371,0	1 144,6
Tillväxt EPRA NAV per stamaktie (12 månader)						
IB EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, kr	60,5	43,6	60,5	43,6	60,5	52,7
UB EPRA NAV hänförligt till stamaktieägare, kr	80,3	60,5	80,3	60,5	80,3	71,3
Tillväxt EPRA NAV per stamaktie (12 månader), %	32,7	38,8	32,7	38,8	32,7	35,7

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 BOLAGSHÄNDELSE 2020/2021

Bokslutskommuniké 2020	17 februari 2021
Delårsrapport Q1 januari-mars 2021	28 april 2021
Årsstämma 2021	28 april 2021
Delårsrapport Q2 januari-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport Q3 januari-september 2021	20 oktober 2021

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2020/2021

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 december 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 december 2020
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2021
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2021

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-400 450, johan.knaust@k2a.se
 Christian Lindberg, vice VD, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se
 Ulrika Grewe-Ståhl, CFO, 070-666 08 64, ulrika.grewestahl@k2a.se
 Patrik Linzenbold, IR-chef, 070-825 26 30, patrik.linzenbold@k2a.se

Denna information är sådan insiderinformation som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande klockan 14:00 CEST den 21 oktober 2020.



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