

Q4

Bokslutskommuniké januari-december 2020
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2020

OKT-DEC 2020

- Hyresintäkterna ökade till 57,5 Mkr (40,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 35,8 Mkr (26,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,0 Mkr (7,1)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 158,2 Mkr (156,8)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 125,4 Mkr (117,7) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 6,57 kr (6,87)
- Covid-19-pandemin har inte haft en signifikant effekt på bolagets verksamhet och hyresintäkter under perioden.

JAN-DEC 2020

- Periodens hyresintäkter ökade till 202,2 Mkr (147,5)
- Driftsöverskottet uppgick till 136,5 Mkr (97,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,7 Mkr (19,0)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 220,7 Mkr (263,4)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 219,6 Mkr (202,7) och resultat per stamaktie¹ uppgick till 10,31 kr (12,16)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 2 981 (2 299)
- Styrelsen föreslår att en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,00) lämnas till stamaktieägarna. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

7 334

Fastighetsvärde

5 783 Mkr

EPRA NRV

2 063 Mkr

NYCKELTAL

	2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter, Mkr	57,5	40,4	202,2	147,5
Driftsöverskott, Mkr	35,8	26,7	136,5	97,5
Förvaltningsresultat, Mkr	13,0	7,1	38,7	19,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	158,2	156,8	220,7	263,4
Resultat efter skatt, Mkr	125,4	117,7	219,6	202,7
Lägenheter i förvaltning, antal	2 981	2 299	2 981	2 299
Lägenheter i produktion, antal	1 361	676	1 361	676
Lägenheter i projekt, antal	2 992	3 143	2 992	3 143
Totalt antal lägenheter	7 334	6 118	7 334	6 118
Belåningsgrad ² , %	64,5	58,9	64,5	58,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), Mkr	2 062,5	1 663,1	2 062,5	1 663,1
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 542,3	1 144,3	1 542,3	1 144,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	90,29	71,31	90,29	71,31
EPRA NRV per stamaktie, tillväxt, %	26,6	35,7	26,6	35,7

Tillfört antal bostäder fastighets- och projektportfölj, kvartalet

503

Förändring fastighetsvärde, kvartalet

658 Mkr

Förändring EPRA NRV, kvartalet

172 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 bokslutskommuniké för att uppnå jämförbarhet.

HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-DEC 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 tillträdde Ekologen 1 den 1 september 2020 och Biologen 1 kommer tillträdas 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 tillträdde fastigheten efter färdigställandet 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 Linnéuniversitet, har två byggnader med sammanlagt 113 student- och hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om 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 ingick 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 var 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 övertecknad med mer än tre gånger den emitterade volymen. Obligationen togs 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 miljö-klassificeringen 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 och förväntas färdigställas första kvartalet 2022. (2020-09-15)
- K2A startade projekt Startbanan i Örebro med nyproduktion av 115 hyresbostäder i tre huskroppar med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 3 100 kvm. Projektet förväntas färdigställas under sista kvartalet 2021. (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 och förväntas färdigställas under andra kvartalet 2022. (2020-09-30)

Fjärde kvartalet

- K2A offentliggjorde prospektet för K2A:s gröna obligationslån som är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. (2020-10-14)
- K2A anlätade Nadine Viel Lamare som rådgivare åt bolaget avseende hållbarhetsfrågor. Hon kommer främst att stödja styrelsens hållbarhetsutskott i arbetet med styrningen av K2A:s hållbarhetsarbete. (2020-11-05)
- K2A tecknade avtal om förvärv av tre fastigheter för byggnation av cirka 200 bostäder i "Framtidens Stora Sköndal", för ca 62 Mkr. Säljare var Sköndal Framtidsutveckling AB. Överenskommelsen innebär även startskottet för ett fördjupat strategiskt samarbete avseende utvecklingen av stadsdelen med fokus på social och miljömässig hållbarhet. K2A påbörjade planarbetet som förväntas antas i andra kvartalet 2022. (2020-11-11)
- K2A har tecknade avtal om förvärv av fastigheterna Uppsala 50:1 och 50:2 från Midroc, för cirka 470 Mkr, vilket är K2A:s största förvärv hittills. På fastigheterna uppförs 216 hyresbostäder samt ett LSS-boende med 6 bostäder. Midroc kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet i dess helhet och K2A kommer därefter att tillträda fastigheterna, vilket bedöms ske under andra halvåret 2023. (2020-11-16)
- K2A tecknade avtal om förvärv av fastigheten Karlstad Kronokassören 3, för 115 Mkr. Fastigheten omfattar 122 studentbostäder i direkt anslutning till Karlstad universitet. Säljare var Lönner Fastigheter. Fastigheten tillträdde den 11 januari 2021. (2020-12-01)
- K2A tecknade avtal om förvärv av fastigheten Stockholm Skutkrossen 16 i Vinsta för 8 Mkr. Fastigheten omfattas av ett pågående planprogram för bostadsbyggrätter om cirka 60-70 hyresbostäder i ett strategiskt intressant läge mellan Hässelby och Vällingby i västra Stockholm. Fastigheten tillträdde den 1 februari 2021. (2020-12-04)
- K2A tecknade avtal om förvärv av fem samhällsfastigheter med LSS-boenden i Mälardalen för 110 Mkr. Säljare var Bällstaude Projektutveckling AB. Fastigheterna tillträdde den 10 december 2020. (2020-12-10)
- K2A startade projekt Hortonomen 1, i Växjö. Projektet avser nyproduktion av 100 studentbostäder med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 2 570 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknat till andra kvartalet 2022. (2020-12-14)
- K2A presenterade nya operationella och finansiella mål (se även sid 7) och förlängde affärsplanen för 2019 till 2024 till att även omfatta år 2025. (2020-12-14)

Händelser efter periodens utgång

- K2A emitterade den 14 januari 2021 gröna hybridobligationer om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 595 baspunkter fram till första inlösendagen. K2A har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 21 mars 2026 och på varje räntebetalningsdag därefter. Emissionen var signifikant övertecknad med ett investerarintresse på mer än två gånger den emitterade volymen. K2A avser ansöka om upptagande till handel av de nya hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.
- K2A miljöcertifierar samtliga byggnader som är äldre än tre år, enligt Miljöbyggnad iDrift. Utöver det kommer samtliga 95 byggnader klimatinventeras.
- K2A vann en markanvisningstävling för utveckling av hyresbostäder och torg i stadsdelen Bjurhovda i Västerås kommun. K2A planerar fyra byggnader med plats för cirka 180 hyresbostäder, lokal för bageri eller liknande verksamhet i bottenplan samt ett inbjudande torg i anslutning.

Johan Knaust, VD:

Hög transaktionstakt mot nya mål

Ett aktivt år med flera initiativ i linje med vår gröna strategi

När vi lämnar år 2020 bakom oss kan jag konstatera att K2A stärkt sin position inom alla nyckelområden; vi har ett rekordstort antal lägenheter i produktion vilket i kombination med vår höga förvärvstakt under året innebär att vi kommer se en kraftig ökning av antalet bostäder under förvaltning under kommande år. Vi har samtidigt stärkt vår gröna profil, tagit ytterligare steg i vår ambition att bli rikstäckande på studentbostäder och ökat närvaron på ett flertal prioriterade orter för mer effektiv förvaltning.

Investeringar och projekt

K2A har haft en hög investeringstakt under året. Vi är tacksamma att vi lyckats genomföra detta trots den pågående Covid-19-pandemin. Under året investerades totalt 757 Mkr i projekt jämfört med 471 Mkr under föregående år. Samtidigt genomfördes förvärv för 760 Mkr, att jämföra med 155 Mkr för förra året, orealiserade värdeförändringar uppgick till 221 Mkr (263). Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 5 783 Mkr, motsvarande en ökning med 44 procent i jämförelse med utgången av 2019. Inte minst fjärde kvartalet var transaktionsrikt med sju avtalade förvärv till ett sammanlagt värde om 765 Mkr. Jag nämner gärna det strategiskt viktiga förvärvet av två fastigheter med byggrätter för 216 bostäder och 6 LSS-boenden i utvecklingsområdet Östra Sala backe i Uppsala. Det var också glädjande att vi kom i mål med ett förvärv i "Framtidens Stora Sköndal", för byggnation av 200 bostäder.

Grön finansiering

Bra hållbarhetsarbete är värdeskapande. Under året kunde vi stolt meddela att vi var det första bolaget i världen att lansera gröna aktier, genom det ramverk för gröna aktier som lanserades i maj. Under det tredje kvartalet emitterades ett grönt obligationslån om 400 Mkr vilket innebär att K2A nu har en tredelad grön finansieringsbas med gröna lån, gröna obligationer och gröna aktier.

Nya operationella och finansiella mål

K2A:s styrelse antog i december nya högre mål avseende antal byggstarter och antal förvaltade bostäder fram till år 2025. K2A ska vid utgången av 2025 förvalta minst 10 000 bostäder, eller inneha förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde som överstiger 20 Mdkr. Det tidigare operationella tillväxtmålet var att K2A vid utgången av år 2024 skulle förvalta minst 5 000 bostäder. Bolagets övriga finansiella mål, riskbegränsningar är oförändrade. De operationella och finansiella målen utgår ifrån K2A:s affärsplan med fokus på fortsatt hög tillväxt med kontrollerad finansiell risk genom huvudsakligen utveckling och produktion av hyresbostäder, studentbostäder och samhällsfastigheter för långsiktigt eget ägande och förvaltning.

K2A:s styrelse föreslår att en utdelning lämnas till stamaktieägarna om 0,50 kr per stamaktie. Därutöver föreslår styrelsen att en utdelning lämnas till preferensaktieägare, i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Organisation

K2A har en tydlig ambition att utveckla en grön fastighetsportfölj och därmed konkret bidra till ett mer hållbart samhälle. Vi strävar efter att alla våra nyproducerade bostäder ska vara Svanen-certifierade och ha högsta miljöklass enligt CICERO:s metodik. K2A har under hösten förstärkt sin organisation med en hållbarhetschef, vi har utsett en hållbarhetsrådgivare till styrelsen och format ett hållbarhetsutskott. Allt för att säkerställa att de beslut vi fattar och de steg vi tar är hållbara.

Framåtblick

K2A:s ambition är att växa på orter som växer och nå en storlek där vi kan driva effektiv förvaltning. Därutöver ska vi vara rikstäckande på studentbostäder. 2020 har visat att vi levererar det vi lovar. Vi ser nu fram emot 2021 med byggstarter för minst 1 000 bostäder, varav minst 500 i egen regi, och att fånga nya möjligheter som stärker vår position som den moderna byggmästaren och det gröna fastighetsbolaget.

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

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

Finansiella mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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

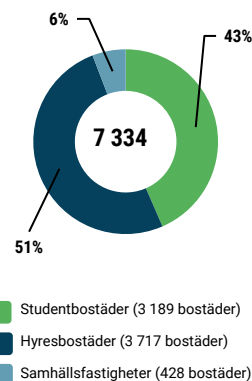
För att uppnå sina mål ska K2A:

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av 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.

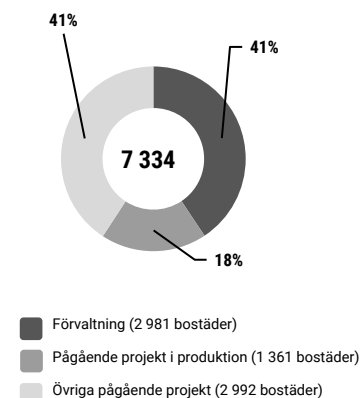
Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 7 334 bostäder, varav 2 981 bostäder i förvaltning, med ett fastighetsvärde per balansdagen om 5 783 Mkr.

Fördelning per bostadskategori
2020-12-31, antal bostäder

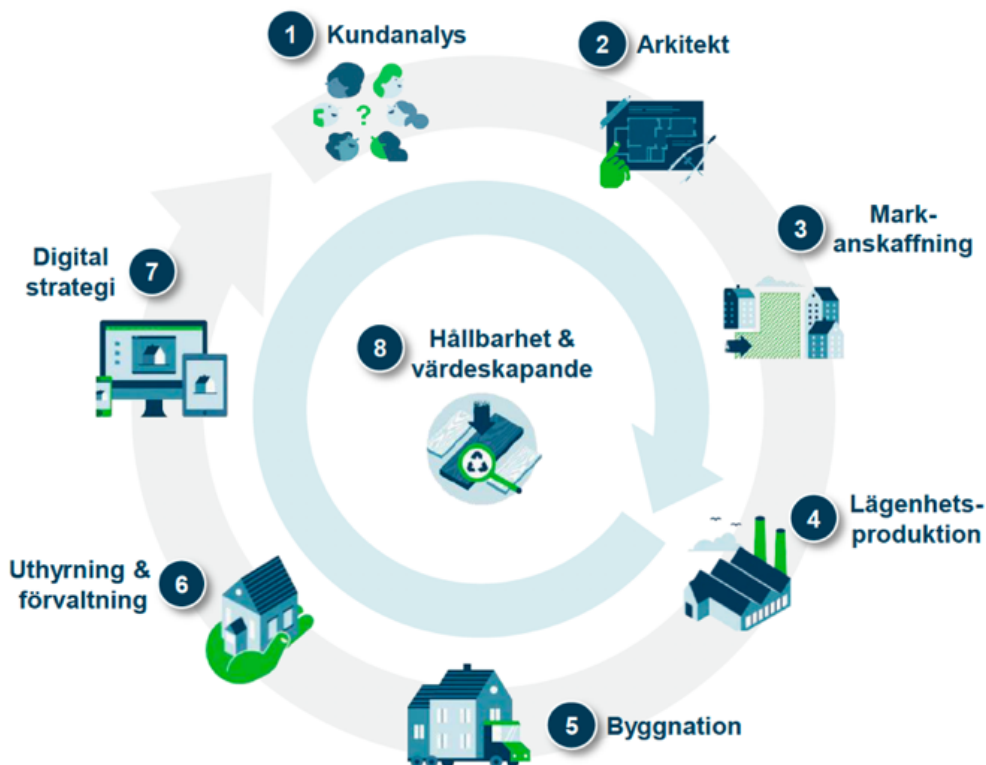


Fastighets- och projektportfölj
2020-12-31, antal bostäder



SÅ HÄR SKAPAR K2A VÄRDEN

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys 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.

SÅ SKAPAR K2A HÅLLBARHET

K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som byggde med omsorg och kvalitet eftersom det lönar sig i längden. K2A planerar och bygger bostäder och samhällsfastigheter för att äga, ta hand om och förvalta på lång sikt. Och vi gör det med dagens möjligheter och nya gröna perspektiv. Hållbara, digitala och flexibla lösningar är självklara i K2A:s verksamhet, eftersom det gynnar våra hyresgäster, samhället, miljön och företagets utveckling. Med utgångspunkt i FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling har K2A format hållbarhetsarbetet för hela verksamheten. Målen genomsyrar varje led i värdekedjan, där vi med industriell träbyggnadsteknik skapar bostäder för ett långsiktigt hållbart samhälle. För bolaget är det viktigt att människor mår bra och har förutsättningar för att känna sig trygga och trivas där de bor. K2A bygger därför både för livet i husen och livet mellan husen.

Värdekedja med låg klimatpåverkan

Med fokus på en resilient planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäderna i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. Byggprocessen med industriell byggt teknik är energieffektiv med färre, lättare transporter och kortare byggtider än byggnationer i exempelvis betong, vilket sänker klimatavtrycket. Att bygga i trä bidrar dessutom till en god arbetsmiljö i de egna fabrikerna. K2A bygger för att långsiktigt äga och prioriterar därmed utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjlig att återvinna eller återanvända. I samband med både ny- och ombyggnation är ambitionen att använda återbrukade byggdelar. Produktionsmetoden är Svanenmärkt, vilket ger hyresgästerna ett högkvalitativt boende, med miljö- och hälsoriktiga, medvetna materialval.

I enlighet med vår hållbarhetsstrategi utvecklas och byggs bostäderna med optimerad klimat- och energiprestanda, förutsättningar för hållbara livsstilar samt en bibehållen eller ökad biologisk mångfald. Vi arbetar proaktivt och klimatanpassar våra ny- och ombyggnationer för framtida klimatscenario, och säkerställer att vårt befintliga fastighetsbestånd är rustat för framtida klimatutmaningar. K2A väljer alltid grön el och i så stor utsträckning som möjligt grön fjärrvärme.

I våra bostadsprojekt som utvecklas i egen regi, monteras solceller på taken med målet att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har vi en egen bilpool med elbilar, exklusivt för våra kunder. Inslag som digitala anslagstavlor i husentréer med buss- och tågtidtabeller främjar ett klimateffektivt resande och för att underlätta vardagspusslet för våra hyresgäster har vi installerat leveransboxar i ett antal hus, dit e-handlade produkter kan levereras.

Världens första gröna aktie

K2A nöjer sig inte med att själva påstå att bolagets verksamhet är hållbar utan har även låtit det oberoende forskningsinstitutet CICERO Shades of Green utvärdera verksamheten. CICERO är världsledande på utvärdering av gröna obligationer och har tagit fram en utökad metodik för att kunna genomföra en kvantitativ och kvalitativ analys av ett bolags hela verksamhet. Den utökade metodiken innebär ett nytt grönt ramverk för aktier och K2A är därmed det första bolaget i världen med en grön aktie. I sin utvärdering har CICERO tittat på bolagets styrning och strategi kopplad till hållbarhet. CICERO:s utvidgade metodik ger på så sätt investerare en djupare insyn i bolagets hållbarhetsarbete samt en möjlighet att kunna granska och jämföra olika bolags hållbara prestationer. CICERO har klassat cirka 78 procent av K2A:s intäkter och cirka 83 procent av bolagets investeringar som gröna i olika nyanser från ljus- till mörkgrönt.

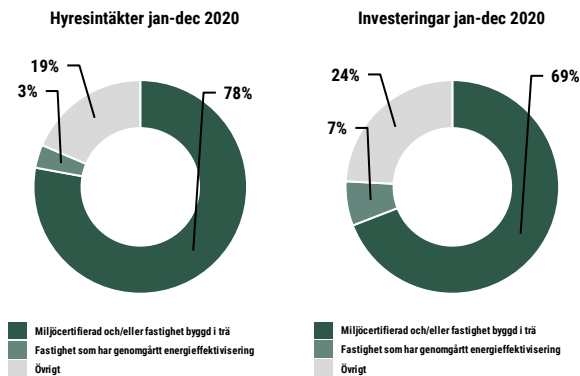
Grönt finansiellt ramverk

Under 2020 emitterade K2A för första gången en grön obligation vilket innebär finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i energieffektiviseringar. I samband med emissionen har det upprättats ett finansiellt ramverk för gröna obligationer där CICERO Shades of Green har tagit fram en Second Opinion. Inrättandet av det finansiella ramverket är en naturlig del av K2A:s profil som hållbart företag, och gör det möjligt för K2A att ytterligare fokusera på att uppnå en positiv miljöpåverkan i sin verksamhet. För första gången redovisar K2A nyckeltal enligt det finansiella ramverket.

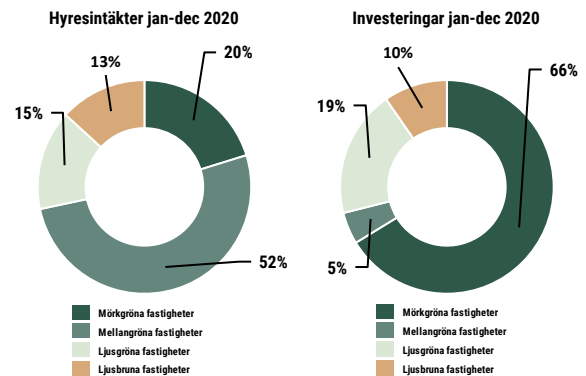
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier

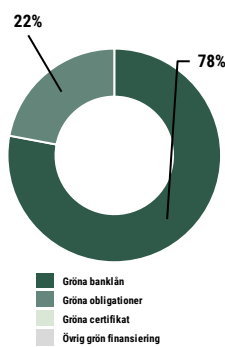


Fördelning enligt Cicero Shades of Green

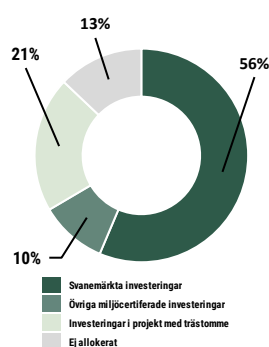


GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING

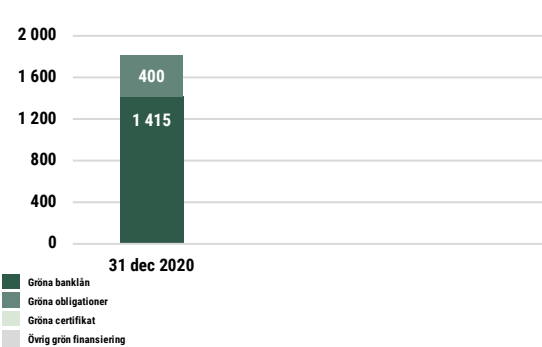
Grön finansiering 31 dec 2020



Allokering 31 dec 2020



Utveckling grön finansiering, Mkr



GRÖNA FASTIGHETER

Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad

Miljöcertifiering och nivå	Certi-fierade	Pågå-ende	Totalt	Påg. projekt	Totalt
Svanen	9	-	9	41	50
Miljöbyggnad nybyggnad					
Guld	-	-	-	-	-
Silver	4	-	4	1	5
Miljöbyggnad iDrift					
Guld	-	-	-	-	-
Silver	-	73	73	-	73
Passivhus/annan certifiering	1	-	1	2	3
Ej certifierat	-	-	6	4	10
Summa	14	73	93	48	141

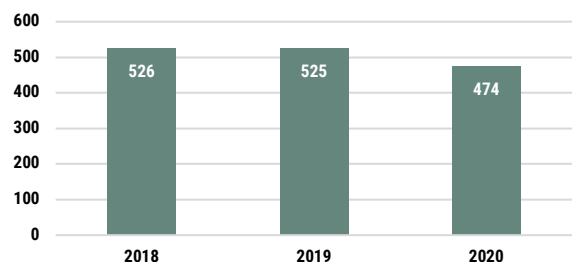
Exempel på gröna fastigheter



- 462 nyproducerade hyresbostäder 30 min från Stockholm C
- Påkostade och sociala innergårdar
- Sveriges största träbyggnadsprojekt vid tidpunkten för projektgenomförandet

ENERGIEFFEKTIVITET

År	Totala CO ₂ -utsläpp (CO ₂ e)		Energianvändning
	ton	kg/kvm	kWh/kvm
2018	526	8,0	138,4
2019	525	7,1	137,7
2020	474	4,6	109,0

Sänkta CO₂-utsläpp, ton (scope 2)

- En bidragande anledning till sänkningen 2020 beror på en mild vinter vilket krävde mindre uppvärmning generellt och störst individuell påverkan till de sänkta CO₂-utsläppen har de fastigheter som värms upp med fjärrvärme.

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 2 981 bostäder, var vid periodens utgång belägna i Burlöv, Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Heby, Hässleholm, Katrineholm, Kiruna, Lund, Malmö, Partille, Sjöbo, Sundsvall, Stockholm, Strängnäs, Växjö, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 111 310 kvm, varav 100 402 kvm avsåg bostäder.

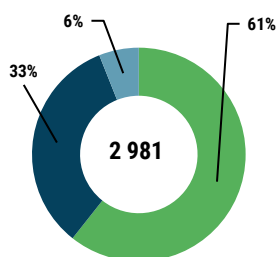
FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 DECEMBER 2020

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	993	44 197	632	2 230	49 739	109	2 433	21	463	87	1 934
Studentbostäder	1 808	40 733	2 698	1 708	39 327	102	2 340	23	533	76	1 740
Samhällsfastigheter	180	15 472	7 578	500	21 683	33	1 440	5	219	28	1 222
Summa/genomsnitt	2 981	100 402	10 908	4 438	39 866	244	2 191	49	440	190	1 711

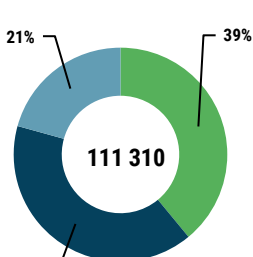
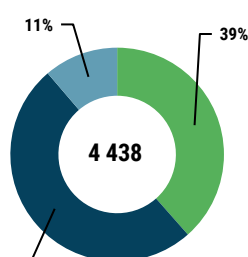
Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 314	48 704	632	2 385	48 377	125	2 528	25	505	98	1 982
Universitets- och högskoleorter	1 451	37 920	2 126	1 624	40 541	89	2 234	19	463	69	1 711
Övriga orter	216	13 778	8 150	429	19 578	30	1 357	5	250	24	1 100
Summa/genomsnitt	2 981	100 402	10 908	4 438	39 866	244	2 191	49	440	190	1 711

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

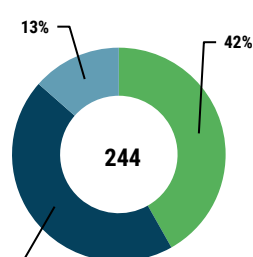
Antal förvaldade bostäder



Uthyrbar yta, kvm

Fastighetsvärde¹, Mkr

Hyresvärde, Mkr



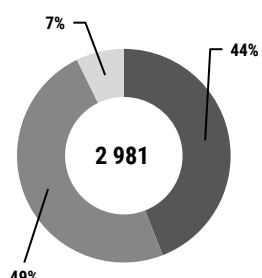
■ Studentbostäder

■ Hyresbostäder

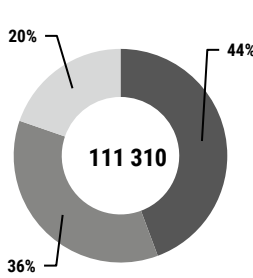
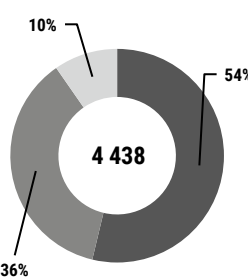
■ Samhällsfastigheter

FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

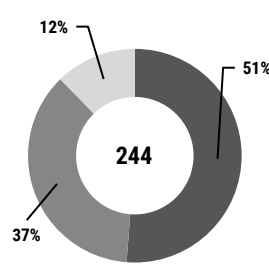
Antal förvaldade bostäder



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 verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 5 783 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 39 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt i bokslutskommuniké 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	-	12,1
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 754	200	10,3
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	5,1
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	3,1
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,6
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	●	2017/2018	6 635	306	18,1
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	●	2017	1 646	72	4,5
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	●	2017	1 610	60	5,0
Bottenhavet 21	Örebro	St	●	1968	5 909	306	13,9
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 912	88	8,9
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,3
Gånsta 2:106	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,2
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	13,6
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	6,6
Helgonagården 5:12	Lund	St	●	2010/2017/2020	1 136	40	2,8
LSS Gävle 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	9,8
Värdfastigheter Skåne ²	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	●	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 719	80	4,2
Slottsstaden 4	Växjö	St	●	2005	3 794	113	5,7
Kungsbäck 2:26, etapp 1	Gävle	St	●	2020	4 499	139	9,5
Ekologen 1	Växjö	H	●	2018	5 332	75	9,9
Bredsand 1:353	Enköping	H	●	2020	2 324	34	4,1
LSS Strängnäs ²	Strängnäs	Sa	●	2018/2019	1 365	18	3,7
LSS Heby ²	Heby	Sa	●	2019	462	6	1,4
LSS Katrineholm ²	Katrineholm	Sa	●	2020	493	6	1,5
Summa					111 310	2 981	243,9
FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER⁴							
Kronokassören 3 (tillträde 11 jan 2021)	Karlstad	St	●	2017	2 635	122	6,7
Summa					2 635	122	6,7
Totalt					113 945	3 103	250,6



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). LSS Strängnäs avser fastigheterna Strängnäs Norra Skogen 1:12, Laven 20 och Engel 2. LSS Heby avser fastigheten Heby Lilla Ramsjö 1:12. LSS Katrineholm avser fastigheten Katrineholm Ratten 2.

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 31 DECEMBER 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.

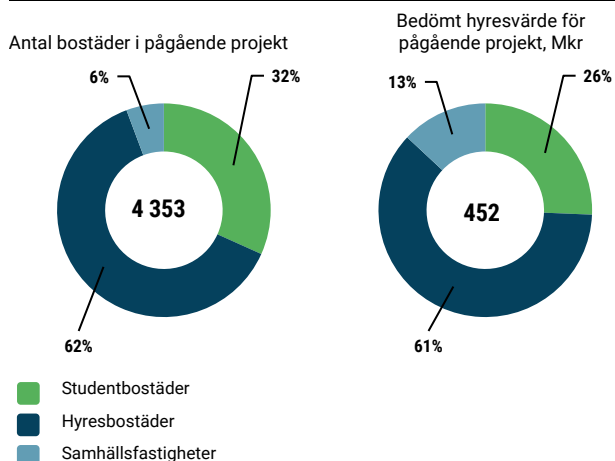
PÅGÅENDE PROJEKT

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	2 724	118 195	5 985	277	2 228	4 725	415	552
Studentbostäder	1 381	37 305	5 450	116	2 724	1 847	514	729
Samhällsfastigheter	248	9 965	17 459	59	2 139	1 130	3	12
Summa/genomsnitt	4 353	165 465	28 894	452	2 324	7 701	931	1 294

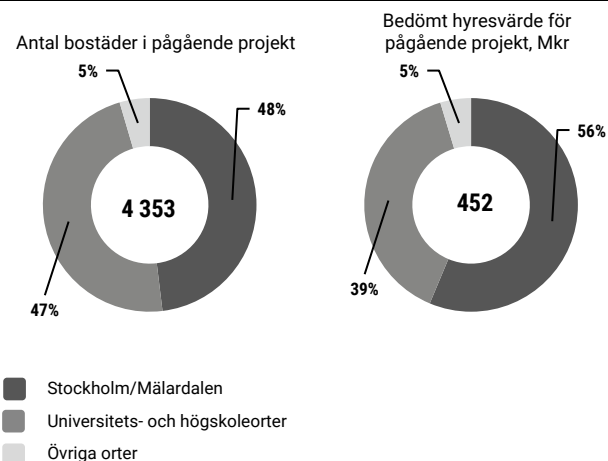
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv., Mkr	Upp- arbetad inv., Mkr	Verkligt värde, inv., Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 093	81 167	20 914	254	2 493	4 109	360	659
Universitets- och högskoleorter	2 062	77 976	4 845	176	2 127	3 211	558	610
Övriga orter	198	6 322	3 135	21	2 234	382	13	25
Summa/genomsnitt	4 353	165 465	28 894	452	2 324	7 701	931	1 294

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 bokslutskommunikén 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	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (ombyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2021	1 330	46	2,7
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	8,4
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
Hortonomen 1	Växjö	St	● 6	Kv 4, 2020	Kv 2, 2022	2 573	100	6,6
Näcken 1	Lund	H	● 6	Kv 1, 2021	Kv 3, 2022	3 497	98	
Arenastaden Växjö ²	Växjö	H	● 6	Kv 1, 2021	Kv 1, 2023	6 863	185	
Intervallet 7-9	Linköping	St	● 6	Kv 2, 2021	Kv 3, 2022	3 193	111	
Sala backe 50:1, 50:2	Uppsala	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 2, 2023	11 350	216	
Kornknarren 2	Västerås	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 4, 2022	2 500	61	
Brohuvudet 13-16 (fd Åkroken 1)	Sundsvall	St	● 6	2022	2024	2 315	100	
Harklövern 1 (f.d. Sommarro 1:3)	Karlstad	Sa	● 6	2022	2024	4 824	100	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 4	2022	2024	8 750	175	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 1)	Borås	H	● 3	2022	2025	9 275	264	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	● 6	2022	2023	1 350	-	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	● 5	2023	2025	6 784	176	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	● 5	2023	2025	1 250	-	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 2, förskola)	Borås	Sa	● 3	2023	2024	700	-	
Stora Sköndal	Stockholm	H	● 1	2023	2025	7 900	248	
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	
Juliana 8	Västerås	St	● 1	2023	2025	975	45	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 3)	Borås	Sa	● 3	2024	2026	3 825	60	
Isaberg 1	Stockholm	H	● 1	2024	2026	3 400	95	
Skutkrossen 16	Stockholm	H	● 1	2026	2028	3 000	70	
Summa						149 354	3 776	107,5
SAMÄGDA PROJEKT								
Falun 9:22 ³	Falun	Sa	● 3	2021	2022	2 125	34	
Ångpannan 12 ³	Västerås	Sa	● 4	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						194 359	4 353	107,5

PROJEKT SOM TILLKOMMIT EFTER BALANSDAGEN⁵

Björhovda ²	Västerås	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 4, 2022	8 000	180	
Summa						8 000	180	

Totalt inklusive projekt som tillkommit efter balansdagen

202 359 4 533 107,5

● Produktion: byggstartade nybyggnadsprojekt.

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

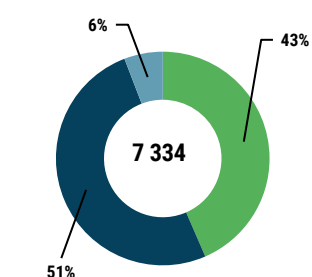
4) Fastigheten ägs av ett JV-bolag som samägs med Genova Property Group AB (70%) och K2A (30%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

5) Projekt som tillkommit efter balansdagen inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De inkluderas ej i tabeller och diagram på sid 13 och 15 i delårsrapporten. Uppgifter om projekten finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 DECEMBER 2020

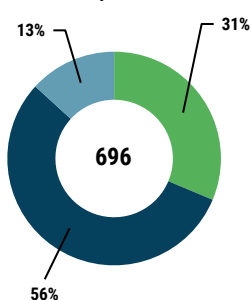
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER KATEGORI

Totalt antal bostäder



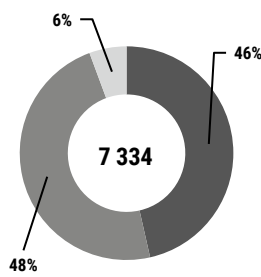
- Studentbostäder
- Hyresbostäder
- Samhällsfastigheter

Bedömt hyresvärde, Mkr



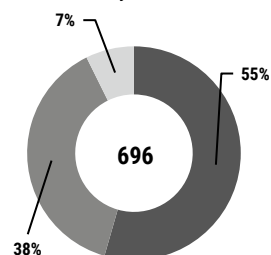
TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ UPPDELAT GEOGRAFISKT

Totalt antal bostäder



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

Bedömt hyresvärde, Mkr



Rendering över projektet Träpalatset i Uppsala där planeras 216 hyresrätter och ett LSS-boende med 6 bostäder, fastigheterna planeras vara klara andra halvåret 2023. Midroc kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet i dess helhet varefter K2A tillträder fastigheterna. Projektet miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och energiklassificeringen kommer möta kravet på Miljöbyggnad Guld.



Rendering av "Framtidens Stora Sköndal", på fastigheten avser K2A bygga ca 200 hyres-, student-, ungdoms-, och seniorbostäder i fem byggnader med en planerad uthyrningsbar yta om 7 500 kvm.

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 byggnadsteknik 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 tillträdade förvärv) samt intjäningsförmågan från pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Antaganden

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

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

Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt (inklusive ej tillträdade 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 tillträdade förvaltningsobjekt baseras på köpeskilling.

För mer information se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj" i bokslutskommunikén.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MKR	FÖRVALTNINGS- OBJEKT	FÖRÖRVÄRVADE FÖRVALTNINGS- OBJEKT ¹	PÅGÅENDE PROJEKT I PRODUKTION	GEMENSAMT KONCERN	SUMMA
Hyresvärde	244	7	108		358
Vakans	-5	-0	-2		-7
Hyresintäkter	239	6	105		351
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-65	-1	-28		-95
Driftöverskott	174	5	78		257
Central administration fastighetsförvaltning				-13	-13
Räntenetto				-122	-122
Förvaltningsresultat					122
Tillkommande investeringar	6	115	1 112		1 233

1) Dessa förvaltningsobjekt var ej tillträdade per balansdagen

KÄNSLIGHETSANALYS

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

	FÖRÄNDRING	EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 18
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 7
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 10
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 22

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 31 december 2020 tillgångar till ett värde om 6 499,2 Mkr (4 412,1), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 5 782,8 Mkr (4 023,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 412,1 Mkr (158,3). Eget kapital uppgick till 1 763,5 Mkr (1 410,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2020 räntebärande skulder om 4 191,5 Mkr (2 597,4) vilket innebär att de räntebärande skulderna har ökat med 1 594,1 Mkr under perioden. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 64,4 procent (58,9). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,42 procent (2,64). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

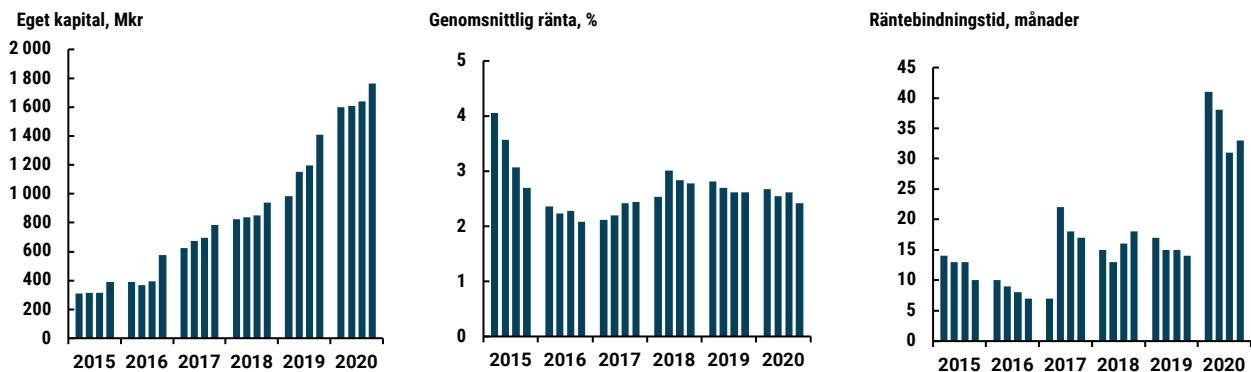
Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 34 månader (14) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (28). Under första kvartalet 2020 tecknade K2A fyra swapavtal. K2A byter därmed rörlig ränta mot fast ränta för lån om ett nominellt värde om 1 075,0 Mkr under 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 39,2 Mkr (15,6). Periodiserade upplåningskostnader om 8,1 Mkr (0,8) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 4 183,4 Mkr (2 596,6).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2020-12-31

FÖRFALLOÅR	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING		
	LÅNEVOLYM, MKR	RÄNTA, %	AVTALSVOLYM, MKR	UTNYTTJAT, MKR	EJ UTNYTTJAT, MKR
Rörlig ränta	1 323	2,99	-	-	-
2021	720	1,52	1 356	1 117	240
2022	170	1,79	1 323	856	467
2023	237	1,84	1 541	1 401	140
2024	132	1,85	275	236	38
2025	936	2,03	536	536	-
2026	200	3,23	45	45	-
2027	-	-	-	-	-
2028	475	3,30	-	-	-
2029	-	-	-	-	-
Summa/Genomsnitt	4 192	2,42	5 077	4 192	885

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID



RESULTATANALYS JANUARI – DECEMBER 2020

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 202,2 Mkr (147,5). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 37 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97 procent (95).

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att K2A under 2020 förvaltade ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år samt hyreshöjningar under året. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 111 310 kvm den 31 december 2020 jämfört med 82 300 kvm den 31 december 2019, vilket innebär en ökning med 35 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2020 uppgick, på årsbasis, till 243,9 Mkr (185,9), vilket motsvarar en tillväxt om 33 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 47,8 Mkr (40,3) vilket motsvarar en ökning med 19 procent. I stort sett hela ökningen är hänförlig till att K2A förvaltade ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande period föregående år. För jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 7 procent.

Den 1 augusti påbörjade K2A förhyrningen av fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet redovisas enligt IFRS 16 och påverkar fastighetskostnaderna i form av avskrivningar om 3,0 Mkr (0,0).

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 14,4 Mkr (9,6), vilket motsvarade en ökning med 50 procent. Ökningen är framförallt hänförlig till att K2A förvaltade ett större fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under perioden till 136,5 Mkr (97,5), vilket motsvarade en ökning med 40 procent. Överskottsgraden under perioden uppgick till 69,0 procent (66,1). Den ökade överskottsgraden förklaras av högre hyresintäkter och procentuellt lägre driftskostnader.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 47,2 Mkr (45,0), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 5 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 13,2 Mkr (11,6) respektive 33,9 Mkr (33,3).

Resultat från joint ventures

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende joint ventures som samägs med extern part.

Resultatandelen under perioden uppgick till 11,3 Mkr (12,1). Minskningen jämfört med motsvarande period 2019 beror på något lägre värdeförändring på de gemensamt ägda fastigheterna.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -61,9 Mkr (-45,6). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger (1,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 38,7 Mkr (19,0).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 220,7 Mkr (263,4).

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 1,0 Mkr (-0,2), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,6 Mkr (0,8). Uppskjuten skatt uppgick till -47,1 Mkr (-80,3) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2020 till 197,9 Mkr (163,3). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt. Under 2020 aktiverades en uppskjuten skattefordran med en resultateffekt om 23,8 Mkr (0,0). Motsvarande underskottsavdrag bedöms nyttjas mot framtida skattemässiga vinster inom en överskådlig framtid.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 219,6 Mkr (202,7) och resultat per stamaktie uppgick till 10,31 kr (12,16).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR		2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Hysesintäkter	not 2	57,5	40,4	202,2	147,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	not 3	-12,3	-9,9	-43,0	-36,7
Underhåll	not 3	-1,1	-0,9	-3,9	-2,8
Fastighetsskatt	not 3	-0,3	-0,2	-0,9	-0,8
Avskrivningar blockhyresavtal		-2,3	-	-3,5	-
Fastighetsadministration	not 3	-5,8	-2,7	-14,4	-9,6
Summa fastighetskostnader		-21,8	-13,7	-65,7	-50,0
Driftsöverskott		35,8	26,7	136,5	97,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,0	-2,6	-13,2	-11,6
Central administration, projektutveckling		-10,7	-7,4	-33,9	-33,3
Resultat från joint ventures	not 7	10,2	3,4	11,3	12,1
Räntenetto		-18,3	-13,0	-61,9	-45,6
Förvaltningsresultat		13,0	7,1	38,7	19,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	not 4	158,2	156,8	220,7	263,4
Värdeförändring andelar i andra bolag		-	-	6,9	-
Värdeförändring derivat	not 8	3,9	-0,0	1,0	-0,2
Resultat före skatt		175,2	163,9	267,3	282,2
Aktuell skatt	not 5	0,1	0,1	-0,6	0,8
Uppskjuten skatt	not 5	-49,8	-46,2	-47,1	-80,3
Periodens/Årets resultat¹		125,4	117,7	219,6	202,7
Periodens/Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		125,2	117,7	219,1	203,2
Innehav utan bestämmande inflytande		0,2	0,0	0,5	-0,4
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		6,57	6,87	10,31	12,16
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		6,57	6,87	10,31	12,16
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		17 082 160	16 046 636	16 995 866	14 259 312
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		17 082 160	16 046 636	16 995 866	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 innebar att varje befintlig aktie blev fem aktier.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Licenser		1,2	1,4
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,2	1,4
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	not 6	5 782,8	4 023,1
Rörelsefastigheter		17,8	20,4
Inventarier		11,4	15,3
Summa materiella anläggningstillgångar		5 812,0	4 058,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures	not 7	139,8	127,8
Andelar i andra bolag		35,0	26,2
Övriga långfristiga fordringar		52,2	9,3
Derivat	not 8	1,0	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		228,0	163,3
Summa anläggningstillgångar		6 041,2	4 223,5
Omsättningstillgångar			
Varulager		15,8	10,8
Kundfordringar		0,7	0,8
Skattefordringar		1,3	0,6
Övriga fordringar		11,4	10,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,3	7,9
Likvida medel	not 8	412,1	158,3
Summa omsättningstillgångar		447,6	188,7
Summa tillgångar		6 488,8	4 412,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		118,0	111,6
Övrigt tillskjutet kapital		917,9	754,7
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		726,1	544,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 762,1	1 410,2
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1,4	-
Totalt eget kapital		1 763,5	1 410,2
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	not 5	300,1	252,9
Långfristiga leasingskulder		53,1	43,6
Långfristiga räntebärande skulder	not 8	3 340,8	2 442,3
Derivat	not 8	-	0,0
Summa långfristiga skulder		3 694,0	2 738,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	not 8	842,6	154,3
Kortfristiga leasingskulder		10,7	4,1
Leverantörsskulder		95,8	32,7
Skatteskulder		2,8	2,0
Skulder till gemensamt styrda bolag		0,2	-
Övriga skulder		32,5	34,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46,7	35,3
Summa kortfristiga skulder		1 031,4	263,1
Summa skulder		4 725,3	3 001,9
Summa eget kapital och skulder		6 488,8	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	-	-	203,2	-0,4	202,7
Nyemission preferensaktier	3,8	186,4	-	-	190,2
Kostnader nyemission av preferensaktier	-	-5,2	-	-	-5,2
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	-	-	-3,0	-	-3,0
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	89,9	466,8	-137,6	-150,4	268,6
Utgående eget kapital 2019-12-31	111,6	754,7	544,0	0,0	1 410,2
Periodens resultat ¹	-	-	219,1	0,5	219,6
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	-	-	-0,8	0,8	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	-37,0	0,9	133,7
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	726,1	1,4	1 763,5

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 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	13,0	7,1	38,7	19,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6,1	-0,2	4,6	-2,4
Betald skatt	-	0,0	-	0,0
Förändring av varulager	27,1	1,0	-5,0	4,3
Förändringar rörelsefordringar	46,3	26,7	-2,0	8,3
Förändringar rörelseskulder	-20,3	4,8	69,2	-35,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60,1	39,5	105,6	-6,1
Investeringsverksamheten				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-189,7	-135,5	-759,8	-154,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-279,8	-140,4	-757,3	-471,4
Betalda handpenningar för förvärv av förvaltningsfastigheter	-37,6	-9,3	-44,2	-9,3
Investering i joint ventures	-0,7	-0,2	-0,7	-1,8
Investeringar i övriga anläggningstillgångar (netto)	-0,6	-0,1	-1,1	-1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-508,3	-285,5	-1 563,1	-639,1
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	99,6	175,0	420,2
Kostnader för nyemission	-	-2,5	-5,3	-31,3
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	0,1	-
Upptagna lån	483,8	97,5	1 613,8	451,4
Amortering av lån	-5,9	-23,3	-29,9	-31,5
Amortering av leasingskuld	-2,5	-0,9	-6,3	-3,4
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-0,1	-82,4
Utdelning, preferensaktier	-9,0	-7,5	-36,1	-29,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	466,4	162,8	1 711,3	693,4
Periodens/årets kassaflöde	18,1	-83,2	253,8	48,2
Likvida medel vid periodens/årets början	394,0	241,5	158,3	110,1
Likvida medel vid periodens/årets slut	412,1	158,3	412,1	158,3

SEGMENTRAPPORTERING

RESULTATRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
MKR								
Hysesintäkter	201,9	147,5	0,2	0,0	-	-	202,2	147,5
Fastighetskostnader	-62,5	-49,0	-3,2	-1,0	-	-	-65,7	-50,0
Driftsöverskott	139,4	98,5	-2,9	-1,0	-	-	136,5	97,5
Central administration	-13,2	-11,6	-33,9	-33,3	-	-	-47,2	-45,0
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	11,3	12,1	11,3	12,1
Räntenetto ¹	-42,2	-27,8	-0,0	-0,3	-19,7	-17,5	-61,9	-45,6
Förvaltningsresultat	84,0	59,1	-36,9	-33,6	-8,4	-5,4	38,7	19,0
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	137,7	128,6	83,0	134,8	-	-	220,7	263,4
Värdeförändringar andelar i andra bolag	-	-	-	-	6,9	-	6,9	-
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-	-	-	-	1,0	-0,2	-1,0	-0,2
Resultat före skatt	221,7	187,7	46,1	100,2	-0,5	-5,7	267,3	282,2
Aktuell skatt							-0,6	0,8
Uppskjuten skatt							-47,1	-80,3
Periodens resultat							219,6	202,7

INVESTERINGAR

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
MKR								
Investering i anläggningstillgångar	749,2	167,1	771,7	455,6	1,4	90,9	1 522,3	713,5

BALANSRÄKNING

	FÖRVALTNINGSOBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
MKR								
Anläggningstillgångar	4 476,7	3 182,4	1 385,4	840,7	179,1	200,4	6 041,2	4 223,5
Omsättningstillgångar	193,7	48,5	76,5	4,3	177,3	135,9	447,6	188,7
Summa tillgångar	4 670,4	3 230,8	1 461,9	845,0	356,5	336,3	6 488,8	4 412,1
Långfristiga skulder	2 177,6	2 025,2	1 040,6	333,7	475,8	379,9	3 694,0	2 738,9
Kortfristiga skulder	873,6	170,0	123,4	31,6	34,4	61,4	1 031,4	263,1
Summa skulder	3 051,2	2 195,2	1 163,9	365,3	510,2	441,4	4 725,3	3 001,9

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 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN- DEC	2019 JAN- DEC
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal lägenheter i förvaltning, antal	2 981	2 299	2 981	2 299
Antal lägenheter i produktion, antal	1 361	676	1 361	676
Antal lägenheter i projekt, antal	2 992	3 143	2 992	3 143
Totalt antal lägenheter, antal	7 334	6 118	7 334	6 118
Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm	88,2	64,0	88,2	64,0
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	23,1	18,4	23,1	18,4
Total uthyrbar yta, tkvm	111,3	82,3	111,3	82,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,0	97,0	95,0
Överskottsgrad, %	65,3	66,0	69,0	66,1
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	279,8	140,4	757,3	471,4
Förvärv, Mkr	189,7	144,8	759,8	164,2
Investeringar i joint ventures, Mkr	0,7	0,2	0,7	1,8
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	12,5	14,4	12,5	14,4
Soliditet, %	27,2	32,0	27,2	32,0
Belåningsgrad, %	64,5	58,9	64,5	58,9
Belåningsgrad netto, %	65,2	60,6	65,2	60,6
Genomsnittlig räntenivå, %	2,4	2,6	2,4	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,0	1,9
Räntebindningstid, antal månader	34	14	34	14
Kapitalbindningstid, antal månader	27	28	27	28
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 554 800	1 804 800	1 469 398
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	7,5	36,1	29,8
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,0	20,0
Totalt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ² , st	17 082 160	16 046 636	16 995 866	14 259 312
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,24	-0,02	0,15	-0,76
Justerat resultat per stamaktie ² , kr	6,81	6,87	10,80	12,13
Resultat per stamaktie, kr	6,57	6,87	10,31	12,16
Eget kapital, Mkr	1 763,5	1 410,2	1 763,5	1 410,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 243,2	891,3	1 243,2	891,3
Eget kapital per stamaktie, kr	72,78	55,55	72,78	55,55
EPRA NRV, Mkr	2 062,5	1 663,1	2 062,5	1 663,1
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 542,3	1 144,3	1 542,3	1 144,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	90,29	71,31	90,29	71,31
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	26,6	35,7	26,6	35,7

1) Se avsnittet Definitioner samt avstämning alternativa nyckeltal sid 36-38

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

MKR	2020 OKT- DEC	2019 OKT- DEC	2020 JAN- DEC	2019 JAN- DEC
Nettoomsättning	6,8	3,6	24,1	16,0
Administrationskostnader	-19,4	-11,8	-63,6	-53,7
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-1,0	-1,1
Rörelseresultat	-12,7	-8,4	-40,4	-38,8
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	-5,0	0,0	1,0	0,0
Räntekostnader	2,7	-0,0	-10,2	-0,4
Summa resultat från finansiella poster	-2,3	-0,0	-9,1	-0,4
Bokslutsdisposition				
Erhållna koncernbidrag	13,1	-	13,1	-
Resultat före skatt	-15,0	-8,5	-36,4	-39,2
Uppskjuten skatt	14,0	0,0	14,6	0,0
Periodens/årets resultat¹	-1,0	-8,5	-21,8	-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	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Licenser	1,2	1,4
Inventarier	1,4	1,5
Andelar i koncernföretag	440,1	30,1
Derivat	1,0	
Uppskjuten skattefordran	14,9	0,0
Summa anläggningstillgångar	458,6	32,9
Omsättningstillgångar		
Fordringar koncernföretag	1 177,3	948,7
Övriga fordringar	5,7	2,9
Likvida medel	402,3	149,4
Summa omsättningstillgångar	1 585,3	1 101,0
Summa tillgångar	2 043,8	1 133,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	118,0	111,6
Fritt eget kapital	882,4	777,0
Summa eget kapital	1 000,5	888,6
Långfristiga skulder		
Obligationslån	392,8	-
Derivat	-	0,0
Uppskjuten skatteskuld	0,2	-
Summa långfristiga skulder	393,0	0,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	600,7	208,6
Övriga skulder	49,7	36,7
Summa kortfristiga skulder	650,4	245,3
Summa skulder	1 043,4	245,3
Summa eget kapital och skulder	2 043,8	1 133,9

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 132 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 104 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 till juni 2020 projektledningstjänster av JEFF Fastighetsutveckling AB för totalt 3,4 Mkr (3,5). JEFF Fastighetsutveckling AB ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A. Under perioden juli till december 2020 har de personer som äger JEFF Fastighetsutveckling AB fakturerat K2A och dess dotterbolag projektledningstjänster via enskilda bolag om 2,9 Mkr (2,5 Mkr från JEFF Fastighetsutveckling AB). K2A köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 6,0 Mkr (4,7). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av bokslutskommunikén.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. 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.

Efter periodens utgång emitterade K2A gröna hybridobligationer. Samtliga hybridobligationer har evig löptid och K2A styr betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 kommer klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Transaktionskostnader och ränta hänförligt till hybridobligationerna kommer redovisas direkt i eget kapital.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 202,2 Mkr (147,5). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 37 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 111 310 kvm den 31 december 2020 jämfört med 82 300 kvm den 31 december 2019.

Utveckling intäkter för perioden januari till december 2020

Mkr	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	Förändring, %
Studentbostäder	86,2	67,4	27,9
Hyresbostäder	89,4	59,8	49,3
Samhällsfastigheter	26,6	20,2	31,5
Totala intäkter	202,2	147,5	37,1

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 65,7 Mkr (50,0), vilket motsvarade en ökning om 31 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2019.

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2020

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-21,3	-18,0	-3,8	-43,0
Underhåll	-1,8	-1,1	-1,0	-3,9
Fastighetsskatt	-0,6	-0,3	-0,0	-0,9
Avskrivningar	-3,0	-0,5	-	-3,5
Direkta fastighetskostnader	-26,7	-19,8	-4,7	-51,3
Fastighetsadministration				-14,4
Totala fastighetskostnader				-65,7

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2019

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastighet	Totalt
Driftskostnader	-20,0	-13,4	-3,4	-36,7
Underhåll	-1,5	-0,5	-0,8	-2,8
Fastighetsskatt	-0,6	-0,2	-0,0	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-22,0	-14,1	-4,2	-40,3
Fastighetsadministration				-9,6
Totala fastighetskostnader				-50,0

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 220,7 Mkr (263,4), vilket motsvarar 5,5 procent (8,5) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter, perioden

Mkr	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Förvaltningsobjekt	137,7	128,6
Projektvinst vid färdigställande	6,8	6,3
Pågående projekt	76,3	128,6
Totalt	220,7	263,4
Totalt i procent av ingående balans, %	5,5	8,5

Not 5 Skatt

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till -0,6 Mkr (0,8) vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

Mkr	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Resultat före skatt	267,3	282,2
Skattesats, %	21,4%	21,4%
Skatt enligt gällande skattesats	57,2	60,4
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,9
Effekt av ändrade skattesatser	-2,7	-2,9
Ej skattepliktiga intäkter	-3,9	-3,7
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	1,0
Ej avdragsgillt räntenetto	13,8	9,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,9	-0,6
Uppskjuten skatteintäkt under året		
aktiverat underskottsavdrag	-23,8	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	10,2	21,3
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-0,3	-4,7
Summa	47,7	79,5

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	47,7	79,5
Procent av resultat före skatt, %	17,8%	28,2%
Redovisad i balansräkningen	2020 31 DEC	2019 31 DEC
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	338,4	252,4
Underskottsavdrag	-40,5	-
Obeskattade reserver	0,1	0,2
Derivat	0,2	-0,0
Övriga poster	1,8	0,4
Summa	300,1	252,9

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 197,9 Mkr i jämförelse med 163,3 Mkr vid årets början. I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Under 2020 aktiverades en uppskjuten skattefordran med en resultateffekt om 23,8 Mkr (0,0) hänförlig till underskottsavdrag.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 1 759,7 Mkr (918,3) i jämförelse med utgången av år 2019. Ökningen är hänförlig till förvärv om 763,1 Mkr (159,1), investeringar om 757,3 Mkr (463,5) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 220,7 Mkr (263,4). Under året har 387,3 Mkr överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 31 december 2020 uppgick till 5 782,8 Mkr (4 023,1), varav 4 476,7 Mkr (3 184,1) avser förvaltningsobjekt och 1 306,1 Mkr (839,0) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsobjekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomtträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 38,3 Mkr (32,2).

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-dec 2020

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	3 184,1	839,0	4 023,1
Förvärv av fastigheter	66,7	36,0	102,7
Tillgångsförvärv via dotterbolag	660,5	-	660,5
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	22,1	735,2	757,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	137,7	-	137,7
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	6,8	6,8
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	76,3	76,3
Nyttjanderättstillgångar	21,6	-	21,6
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-3,0	-	-3,0
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	387,3	-387,3	-
Fastighetsbestånd 31 december 2020	4 476,7	1 306,1	5 782,8

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-dec 2019

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	2 191,6	913,2	3 104,8
Förvärv av fastigheter	14,6	41,8	56,4
Tillgångsförvärv via dotterbolag	96,8	6,0	102,7
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	55,7	407,8	463,5
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	128,6	-	128,6
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	6,3	6,3
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	128,6	128,6
IFRS 16 Tomträtter (övergång 2019-01-01)	19,8	1,5	21,3
Nya tomträtter	-	11,0	11,0
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	677,1	-677,1	-
Fastighetsbestånd 31 december 2019	3 184,1	839,0	4 023,1

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2020 31 DEC	2019 31 DEC
Byggnad	2 487,5	1 829,2
Mark	380,9	214,0
Pågående projekt	909,5	510,7
Inventarier i förvaltningsfastighet	28,2	7,8
Summa	3 806,1	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 31 DEC	2019 31 DEC
Diskonteringsränta bostäder, %	6,0	6,5
Diskonteringsränta samhällsfastigheter, %	7,3	7,7
Värderingsyield ¹ bostäder, %	4,0	4,2
Värderingsyield ¹ samhällsfastigheter, %	5,4	5,7
Värderingsyield ¹ totalt, %	4,1	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 bokslutskommunikén. 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 11,3 Mkr (12,1).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Det sammanlagda värdet uppgår till 139,8 (127,8) 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 412,1 Mkr (158,3) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i bokslutskommunikén.

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	+/- 10
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 4
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	+/- 7
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 21

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	-578	-289	0	289	578
Belåningsgrad ² , %	71	67	64	62	59

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 VÄRDE¹

	Samhälls- fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 003	3 167
Aktuell hyra, kr/kvm	1 449	2 324
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,5	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,1
Aktuell vakans, %	4,4	1,5
Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm	1 566	2 289
Diskonteringsränta, %	7,3	6,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	4,0

		Samhälls- fastigheter	Bostäder
KÄNSLIGHETSANALYS 2 – VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ¹			
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 15 Mkr	+/- 148 Mkr
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	+/- 15 Mkr	+/- 148 Mkr
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	+/- 3 Mkr	+/- 35 Mkr
Diskonteringsränta	+/- 1%	+/- 52 Mkr	+/- 469 Mkr
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	+/- 52 Mkr	+/- 763 Mkr

¹) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen

Operationell risk

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

Pågående projekt

Informationen om pågående projekt i bokslutskommunikén 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

bokslutskommunikén 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, 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 jämfört med föregående år. K2A har dock observerat högre sjukfrånvaro i dotterbolaget Grännäs Trähus, där sjukfrånvaron under 2020 ökade till 12,3 procent jämfört med föregående år då sjukfrånvaron uppgick till 8,7 procent. Det har medfört mindre förseningar i ett av de projekt som produceras av K2A:s dotterbolag Grännäs Trähus men K2A bedömer att förseningen inte har haft någon väsentlig negativ påverkan för K2A.

Hyra och uthyrningsgrad

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, under andra kvartalet 2020 bett om uppskov med hyresbetalningar med anledning av covid-19. K2A har under perioden januari till december 2020 beviljat hyresrabatter om totalt 0,2 Mkr (-). Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad sedan årsskiftet och uppgick per 31 december 2020 till 97 procent.

Transaktioner och fastighetsvärdering

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

Projektutveckling

K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. K2A har byggstartat 828 bostäder 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 31 december 2020 till 412 Mkr. K2A har avtalat om kreditfaciliteter som innebär att K2A:s outnyttjade kreditutrymme uppgick till 885 Mkr per 31 december 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 31 december 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 2020-12-31

	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	-	2 200 707	-	-	2 200 707	11,7	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	-	1 221 374	-	58 070	1 279 444	6,8	3,4
Swedbank Försäkring	-	609 488	-	67 075	676 563	3,6	1,8
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,5	4,8
Verdipapirfond Odin Ejendom	-	437 995	-	-	437 995	2,3	1,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	198 410	-	173 911	372 321	2,0	1,0
LK Finans	-	312 945	-	-	312 945	1,7	0,8
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	-	238 390	-	6 220	244 610	1,3	0,6
Enter Fonder	-	232 150	-	-	232 150	1,2	0,6
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	177 930	-	16 047	193 977	1,0	0,5
RBC Investor Services Bank S.A	-	-	-	124 000	124 000	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	-	100 000	0,5	0,3
The Northern Trust Company	-	89 600	-	-	89 600	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	-	565 605	-	1 140 388	1 705 993	9,0	4,5
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 17 februari 2021
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 bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

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.

Belåningsgrad netto

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

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt realiserade 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 NRV¹

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

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

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

EPRA NRV per stamaktie

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

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.

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

¹Namnet på nyckeltalet EPRA NAV har ändrats till EPRA NRV i samband med denna bokslutskommuniké.

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 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN- DEC	2019 JAN-DEC
Per aktie, belopp i kr				
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	13,0	7,1	38,7	19,0
Utdelning preferensaktier	-9,0	-7,5	-36,1	-29,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 082 160	16 046 636	16 995 866	14 259 312
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,24	-0,02	0,15	-0,76
Resultat per stamaktie				
Resultat enligt resultaträkningen	125,4	117,7	219,6	202,7
Utdelning preferensaktier	-9,0	-7,5	-36,1	-29,9
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 082 160	16 046 636	16 995 866	14 259 312
Justerat resultat per stamaktie	6,81	6,87	10,80	12,13
Avdrag för minoritetsandel	-0,2	0,0	-0,5	0,4
Resultat per stamaktie, kr	6,57	6,87	10,31	12,16
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	1 763,5	1 410,2	1 763,5	1 410,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,4	-	-1,4	-
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 243,2	891,3	1 243,2	891,3
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Eget kapital per stamaktie, kr	72,78	55,55	72,78	55,55
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie				
EPRA NRV (substansvärde)	1 542,3	1 144,3	1 542,3	1 144,6
Antal stamaktier vid periodens slut	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	90,29	71,31	90,29	71,31
Totalt antal utstående stamaktier, st	17 082 160	16 046 636	17 082 160	16 046 636
Genomsnittligt antal utstående stamaktier, st	17 082 160	16 046 636	16 995 866	14 259 312
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	57,5	40,4	202,2	147,5
Driftsöverskott justerat avs. blockhyresavtal	37,6	26,7	139,5	97,5
Överskottsgrad, %	65,3	66,0	69,0	66,1
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat			219,6	202,7
Eget kapital utgående balans			1 763,5	1 410,2
Avkastning på eget kapital, %			12,5	14,4
Soliditet				
Eget kapital	1 763,5	1 410,2	1 763,5	1 410,2
Totala tillgångar	6 488,8	4 412,1	6 488,8	4 412,1
Soliditet, %	27,2	32,0	27,2	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

	2020 OKT-DEC	2019 OKT-DEC	2020 JAN- DEC	2019 JAN-DEC
Räntebärande skuld				
Långfristiga räntebärande skulder	3 340,8	2 442,3	3 340,8	2 442,3
Kortfristiga räntebärande skulder	842,6	154,3	842,6	154,3
Räntebärande skuld, Mkr	4 183,4	2 596,6	4 183,4	2 596,6
Nettoskuld				
Räntebärande skuld	4 183,4	2 596,6	4 183,4	2 596,6
Likvida medel	-412,1	-158,3	-412,1	-158,3
Nettoskuld, Mkr	3 771,3	2 438,3	3 771,3	2 438,3
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld	4 183,4	2 596,6	4 183,4	2 596,6
Totala tillgångar	6 488,8	4 412,1	6 488,8	4 412,1
Belåningsgrad, %	64,5	58,9	64,5	58,9
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	3 771,3	2 438,3	3 771,3	2 438,3
Totala tillgångar justerat för likvida medel	6 076,7	4 253,8	6 076,7	4 253,8
Belåningsgrad netto, %	62,1	57,3	62,1	57,3
Räntetäckningsgrad (12 månader)				
Driftsöverskott			136,5	97,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning			-13,2	-11,6
Räntenetto			-61,9	-45,6
Räntetäckningsgrad, ggr			2,0	1,9
EPRA NRV				
Eget kapital	1 763,5	1 410,2	1 763,5	1 410,2
Derivat	-1,0	-	-1,0	-
Uppskjuten skatt	300,1	252,9	300,1	252,9
EPRA NRV, Mkr	2 062,5	1 663,1	2 062,5	1 663,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,4	0,4	-1,4	0,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 542,3	1 144,6	1 542,3	1 144,6
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader)				
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	71,3	52,6	71,3	52,6
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	90,3	71,3	90,3	71,3
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	26,6	35,7	26,6	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 2021

Årsredovisning 2020	Vecka 13 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 2021

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

STAMAKTIEUTDELNING 2021

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 april 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	30 april 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	5 maj 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
Johan Hähnel, IR-chef, 070-605 63 34, johan.hahnel@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 15:00 CET den 17 februari 2021.



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