

# Q1

Delårsrapport januari - mars 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



# DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2021

- Hyresintäkterna ökade till 61,2 Mkr (44,3)
- Driftsöverskottet uppgick till 37,5 Mkr (30,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10,0 Mkr (5,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 243,0 Mkr (15,5)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 207,4 Mkr (18,0) och resultat per stamaktie<sup>1</sup> uppgick till 11,30 kr (0,52)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 3 103 (2 510)
- Under senare delen av första kvartalet 2021 påverkades verksamheten marginellt av covid-19-pandemin i form av främst lägre utbud och högre priser för vissa insatsvaror i produktionen samt ökande vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter som bedrivit distansundervisning.

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

**8 340**

Fastighetsvärde

**6 447 Mkr**

Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare

**1 783 Mkr**

| NYCKELTAL                                             | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | 2020 APR-<br>2021 MAR | 2020<br>JAN-DEC |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hyresintäkter, Mkr                                    | 61,2            | 44,3            | 219,1                 | 202,2           |
| Driftsöverskott, Mkr                                  | 37,5            | 30,2            | 143,8                 | 136,5           |
| Förvaltningsresultat, Mkr                             | 10,0            | 5,7             | 43,0                  | 38,7            |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr        | 243,0           | 15,5            | 448,2                 | 220,7           |
| Resultat efter skatt, Mkr                             | 207,4           | 18,0            | 409,0                 | 219,6           |
| Lägenheter i förvaltning, antal                       | 3 103           | 2 510           | 3 103                 | 2 981           |
| Lägenheter i produktion, antal                        | 1 675           | 744             | 1 675                 | 1 361           |
| Lägenheter i projekt, antal                           | 3 562           | 3 250           | 3 562                 | 2 992           |
| Totalt antal lägenheter                               | 8 340           | 6 504           | 8 340                 | 7 334           |
| Belåningsgrad <sup>2</sup> , %                        | 58,1            | 58,6            | 58,1                  | 64,5            |
| Räntetäckningsgrad, ggr                               | 1,9             | 2,0             | 1,9                   | 2,0             |
| Långsiktigt substansvärde NRV, Mkr                    | 2 753,4         | 1 865,8         | 2 753,4               | 2 062,5         |
| Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr | 1 783,0         | 1 346,8         | 1 783,0               | 1 542,3         |
| Substansvärde NRV per stamaktie, kr                   | 104,38          | 78,84           | 104,38                | 90,29           |
| Substansvärde NRV per stamaktie, tillväxt, %          | 32,4            | 32,8            | 32,4                  | 26,6            |

Tillfört antal bostäder fastighets- och projektportfölj, kvartalet

**1 006**

Förändring fastighetsvärde, kvartalet

**664 Mkr**

Förändring substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, kvartalet

**241 Mkr**

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

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

# HÄNDELSE R UNDER PERIODEN JAN-MAR 2021

## Första kvartalet

- K2A emitterade gröna hybridobligationer om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en 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. (2020-01-14)
- K2A kommunicerade att samtliga byggnader som är äldre än tre år miljöcertifieras, enligt Miljöbyggnad iDrift. Utöver det klimatinventeras samtliga byggnader. (2021-01-27)
- K2A vann en markanvisningstävling för utveckling av hyresbostäder i stadsdelen Bjurhovda i Västerås kommun. K2A avser bygga fyra huskroppar med plats för 180 hyresbostäder, lokal för bageri eller liknande verksamhet i bottenplan samt ett inbjudande torg i anslutning. (2021-02-10)
- K2A vann ytterligare en markanvisningstävling i Västerås för utveckling av bostäder i stadsdelen Sätra. K2A planerar uppföra två bostadshus med plats för 100 bostäder. (2021-02-25)
- K2A förvärvade fastigheten Trädan 27 i Växjö. Förvärvskostnaden uppgick till 12 Mkr. Avsikten är att på fastigheten uppföra 100 studentbostäder om totalt cirka 2 200 kvm BOA med planerad byggstart till slutet av 2021. (2021-03-04)
- K2A förvärvade fastigheten Vallan 1 i Luleå, där 115 hyresbostäder kommer uppföras. Säljare var Riksbyggen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 177 Mkr. Riksbyggen finansierar, bygger och färdigställer projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det tredje kvartalet 2023. (2021-03-05)
- K2A förvärvade fastigheten Glidet 1 i Luleå, där 95 bostäder kommer att utvecklas. Säljare var Lerstenen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 184 Mkr. Lerstenen kommer att finansiera, bygga och färdigställa projektet i dess helhet och K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det andra kvartalet 2023. (2021-03-08)
- K2A förvärvade fastigheten Förseglet, lott D i Västerås. Säljare var det kommunala fastighetsbolaget Mimer och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 45 Mkr. K2A planerar uppföra tre hus med sammanlagt 155 hyresrätter och en uthyrningsbar area på cirka 5 300 kvm. Planerad byggstart är i slutet av 2022. Hyresvärdet bedöms uppgå till 11,4 Mkr på årsbasis. (2021-03-12)
- K2A meddelade att Ulrika Grewe Ståhl av personliga skäl beslutat att lämna sin tjänst som CFO på K2A under sommaren 2021. Rekrytering av ny CFO pågår. (2021-03-16)
- K2A ingick avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABGSC") om att ABGSC ska agera likviditetsgarant för K2A:s B-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq OMX regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs. Syftet är att främja aktiens likviditet. Åtagandet påbörjades den 19 mars 2021. (2021-03-18)
- K2A offentliggjorde prospekt och ansökte om upptagande till handel av gröna hybridobligationer på Nasdaq Stockholm. (2021-03-24)
- K2A byggstartade nyproduktion av 98 hyresbostäder på fastigheten Näcken 1 i Lund med en bedömd uthyrningsbar yta om cirka 3 400 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022. (2021-03-31)

## Händelser efter periodens utgång

- K2A tecknade avtal om förvärv av tomträtten Karlstad Ukulelen 1. Säljare var Lecab Fastigheter och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 248 Mkr. Fastigheten omfattar 248 studentbostäder i direkt anslutning till Karlstads universitet. Uthyrningsbar area uppgår till 5 300 kvm och hyresvärdet uppgår till 12,7 Mkr på årsbasis. (2021-04-07)
- K2A tecknade avtal om förvärv av fastigheten Umeå Äppellunden 1. Säljare var Bonava, som kommer ansvara för att färdigställa projektet. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 158 Mkr. Fastigheten omfattar 83 hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 3 850 kvm. Hyresvärdet beräknas uppgå till 8 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten under fjärde kvartalet 2021. (2021-04-12)

Johan Knaust, VD:

## Snabb tillväxt och kraftigt positiv värdeutveckling

Under det första kvartalet 2021 ökade vi tillväxttakten ytterligare. Sammantaget ökade fastighets- och projektportföljen med 1 000 bostäder. En majoritet av projekten byggstartar under 2021, vilket sammantaget gör att vi redan nu bedömer att vi kommer uppnå vårt operativa mål att byggstarta minst 1 000 bostäder under 2021, varav minst 500 i egen regi. Samtliga byggnader kommer miljöcertifieras enligt Svanen eller motsvarande miljöcertifiering. K2A ska vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 bostäder, eller inneha förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde som överstiger 20 Mdkr.

Under kvartalet investerade vi totalt 223 Mkr i projekt jämfört med 125 Mkr under motsvarande period föregående år. Samtidigt genomfördes förvärv för 189 Mkr, att jämföra med 202 Mkr för det första kvartalet förra året.

### Positiv värdeförändring i fastighetsbeståndet

Under kvartalet redovisades en orealiserad värdestegring av våra fastigheter om 243 Mkr. Balansomslutningen översteg den 31 mars 7 Mdkr, att jämföra med cirka 6,5 Mdkr vid årsskiftet 2020/21. K2A:s byggnader är mycket väl positionerade, i centrala lägen på tillväxtorter.

### Finansiering med gröna hybridobligationer

Under kvartalet fick vi ytterligare ett kvitto på att vårt hållbarhetsarbete och kvaliteten på våra projekt uppskattas av kapitalmarknaden. I januari emitterade vi 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 och är noterade på Nasdaq Stockholm.

### Miljöcertifierar och klimatriskinventerar samtliga byggnader - först i Sverige

I slutet av januari meddelade vi att K2A kommer miljöcertifiera samtliga byggnader som är äldre än tre år, enligt Miljöbyggnad iDrift. K2A har sedan 2018 certifierat samtliga nybyggda projekt enligt Svanen, Miljöbyggnad för nybyggnad eller Passivhusstandard. Samtliga byggnader i förvaltning kommer vara certifierade i slutet av 2021. Därutöver har samtliga 97 byggnader i förvaltning klimatriskinventerats. Efter att arbetet slutförts kommer således även K2A:s samtliga byggnader som är äldre än tre år vara både miljöcertifierade och klimatriskinventerade. Efter att vi sammanställt resultaten under det andra kvartalet i år kommer vi utarbeta en plan för att åtgärda eventuella svagheter.

### Framåtblick

Vi ser goda möjligheter att fortsätta den snabba tillväxt på växande orter som vi har inlett under årets första kvartal. Vi upplever att vi nu bedrivit vår verksamhet så pass länge och nått en sådan storlek att kommuner och beslutfattare baserat på tidigare erfarenheter bjuder in oss för intressanta diskussioner om nya projekt. Dessutom uppskattas vår tydliga miljöprofil. Det är vi ödmjukt tacksamma för.

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

### Finansiella riskbegränsningar

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

### Utdelningspolicy

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

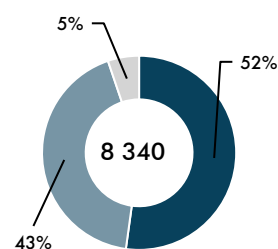
För att uppnå sina mål ska K2A:

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

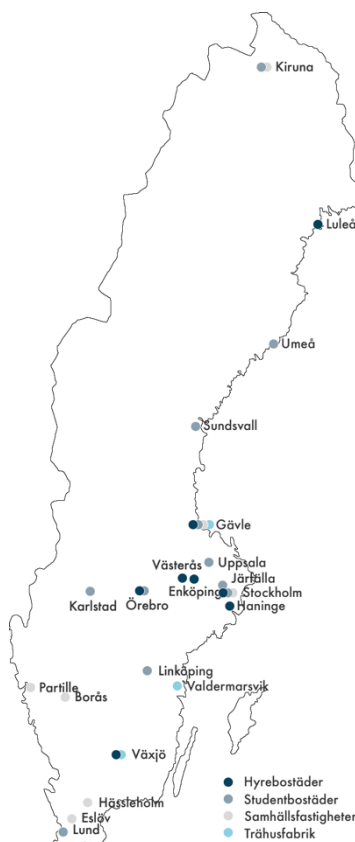
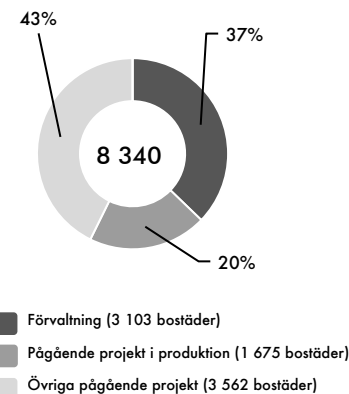
## Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 8 340 bostäder, varav 3 103 bostäder i förvaltning, med ett fastighetsvärde per balansdagen om 6 447 Mkr.

Fördelning per bostadskategori  
2021-03-31, antal bostäder



Fastighets- och projektportfölj  
2021-03-31, 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 inflyttningsklara 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 långsiktigt 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.



# 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 för evigt ägande. 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 hyresgäster 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 hållbar planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäderna i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. Byggnader med trästomme kan reducera klimatavtrycket med upp till 50 procent. Byggprocessen med industriell byggt teknik är energieffektiv med färre, lättare transporter och kortare byggtider än byggnationer i exempelvis betong, vilket bidrar till att minska klimatavtrycket. Att bygga i trä bidrar dessutom till en god arbetsmiljö i de egna fabrikerna. K2A bygger för långsiktigt ägande och prioriterar därmed utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjligt att återvinna eller återanvända. 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 klimatscenarier, 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 vardagsspillet för våra hyresgäster har vi installerat leveransboxar i ett antal hus, dit e-handlade produkter kan levereras.

## Miljöcertifiering av samtliga befintliga byggnader

Cirka 20 procent av K2A:s lägenheter är projekt i pågående produktion och cirka 37 procent utgörs av lägenheter i förvaltning. Det befintliga beståndet är därmed en signifikant del av K2A:s bidrag till och påverkan på bland annat FN:s 17 globala målen och Parisavtalets utsläppsmål. Ett aktivt arbete med hållbar förvaltning är en viktig del av K2A:s arbete för att byggnaderna ska ha en hög prestanda både nu och i framtiden. Under 2020 initierades en certifiering av K2A:s befintliga byggnader enligt det svenska miljöcertifierings-systemet Miljöbyggnad iDrift. Det innebär att K2A:s samtliga byggnader som är äldre än 3 år kommer att vara miljöcertifierade under 2021.

## 100 procent klimatriskinventerat förvaltningsbestånd

Under första kvartalet 2021 slutfördes en klimatriskinventering av K2A:s samtliga byggnader i förvaltning. Det innebär att samtliga befintliga byggnader är inventerade utifrån de framtida klimatriskerna översvämning, skyfall, värmeböljor, snöfall och brandrisk. Klimatriskscenarierna baseras på IPCC:s RCP 8.5-klimatscenario, vilket motsvarar en medeltemperaturökning på jorden med 6 °C. Resultatet visar att det finns möjlighet att skapa ytterligare förutsättningar för hantering av framtida klimat och väderfenomen, såsom skyfall, värmeböljor och snöfall. På en övergripande nivå bedöms inga risker vara kritiska. K2A:s befintliga bestånd står väl rustat inför framtida klimatförändringar.

## EU-taxonomin

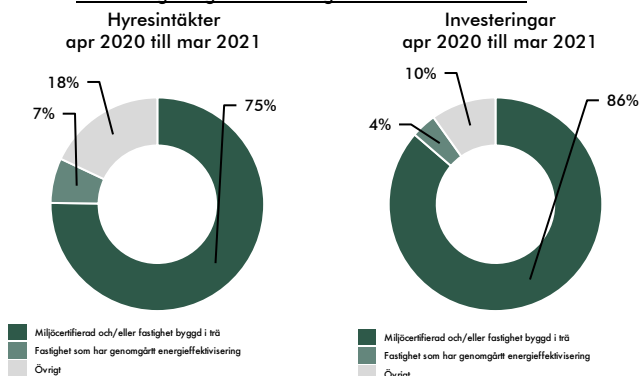
K2A har sedan verksamheten startade haft miljörelaterade hållbarhetsfrågor högt på agendan och arbetar aktivt för att bidra till en koldioxidneutral och miljömässigt hållbar framtid i enlighet med Parisavtalet. K2A har deltagit i branschgemensamma initiativ via Fastighetsägarna för att följa utvecklingen och att tolka kraven i EU-taxonomin. K2A strävar alltid efter att vara transparent och visa vilken miljöpåverkan verksamheten har. K2A redogjorde i årsredovisning 2020, som enda fastighetsbolag i Sverige, en övergripande bedömning av hur bolagets ekonomiska aktiviteter kan komma att klassas enligt den nya EU-taxonomin. Bedömningen baserades på de hittills publicerade utkast och rapporter som EU-kommissionen lanserat. Se K2A:s årsredovisning 2020 för detaljerade beskrivningar, antaganden och bedömning.

Den 21 april 2021 godkände EU-kommissionen nya kravnivåer för mål 1 – begränsning av klimatförändringar. För byggnader uppförda före den 31 december 2020 är kriteriet numera energiklass A eller en energiprestanda motsvarande topp 15 procent av det nationella fastighetsbeståndet. K2A:s bedömning kommer därmed uppdaterats med avseende på mål 1 – begränsning av klimatförändringar, så snart en definition av topp 15 procent, med kravnivåer för bostäder är på plats.

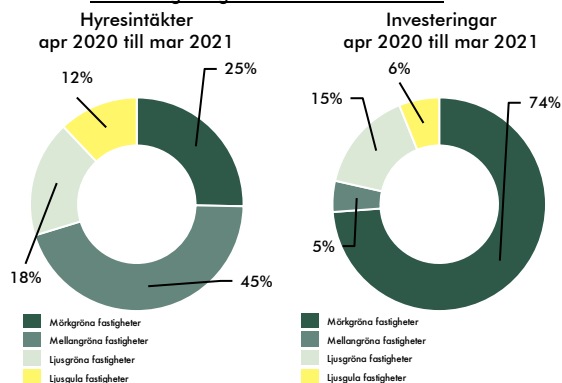
# UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

## GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER

Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier

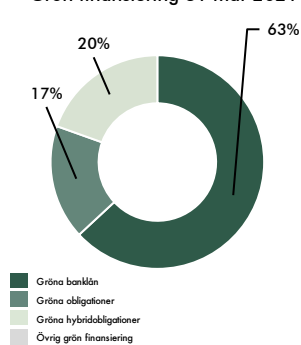


Fördelning enligt Cicero Shades of Green

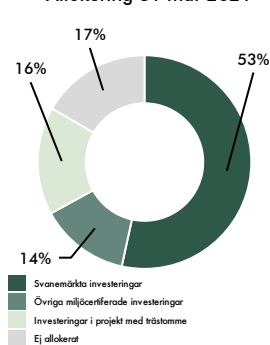


## GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING

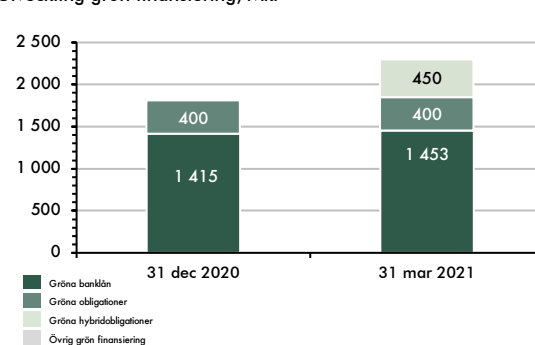
Grön finansiering 31 mar 2021



Allokering 31 mar 2021



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 i drift         |               |           |        |              |          |
| Guld                         | -             | -         | -      | -            | -        |
| Silver                       | 4             | 72        | 76     | -            | 76       |
| Bron                         | 1             | -         | 1      | -            | -        |
| Passivhus/annan certifiering | 1             | -         | 1      | 2            | 3        |
| Ej certifierat               | -             | -         | 6      | 4            | 10       |
| Summa                        | 20            | 72        | 97     | 48           | 145      |

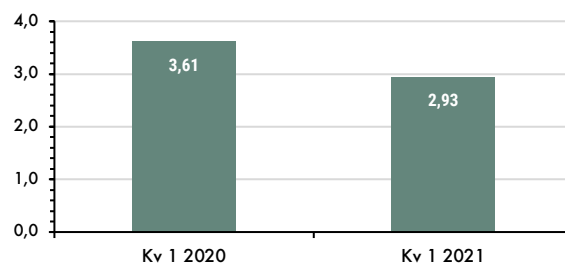
Exempel på gröna fastigheter – Hortonomen 1, Växjö



- Hortonomen 1, 100 nyproducerade studentbostäder 500 m från Linnéuniversitetet
- Uppförs med trästomme miljöcertifierat enligt Svanen
- Inflyttning beräknad till andra kvartalet 2022

## ENERGIEFFEKTIVITET

| År   |      | Totala CO <sub>2</sub> -utsläpp (CO <sub>2</sub> e) |        | Energianvändning |
|------|------|-----------------------------------------------------|--------|------------------|
|      |      | ton                                                 | kg/kvm | kWh/kvm          |
| 2020 | Kv 1 | 245                                                 | 3,61   | 47,9             |
| 2021 | Kv 1 | 290                                                 | 2,93   | 54,1             |

Sänkta CO<sub>2</sub>-utsläpp, kg CO<sub>2</sub> per kvm (scope 1-3)



# 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 3 103 bostäder, var vid periodens utgång belägna i Burlöv, Enköping, Eslöv, Gävle, Haninge, Heby, Hässleholm, Karlstad, Katrineholm, Kiruna, Lund, Malmö, Partille, Sjöbo, Sundsvall, Stockholm, Strängnäs, Växjö, Umeå, Uppsala, Västerås och Örebro. Den uthyrbara ytan uppgick till 115 611 kvm, varav 103 037 kvm avsåg bostäder.

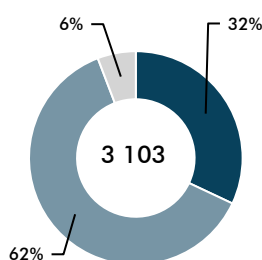
## FÖRVALTNINGSOBJEKT PER 31 MARS 2021

| Förvaltningsobjekt<br>uppdelat per kategori | Antal<br>bostäder | Uthyrbar yta, kvm |         | Fastighetsvärde <sup>1</sup> |        | Hyresvärde |        | Fastighetskostnader |        | Driftsöverskott |        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------------------|--------|------------|--------|---------------------|--------|-----------------|--------|
|                                             |                   | Bostäder          | Lokaler | Mkr                          | kr/kvm | Mkr        | kr/kvm | Mkr                 | kr/kvm | Mkr             | kr/kvm |
| Hyresbostäder                               | 993               | 44 197            | 2 298   | 2 422                        | 52 091 | 111        | 2 390  | 23                  | 487    | 87              | 1 868  |
| Studentbostäder                             | 1 930             | 43 368            | 2 698   | 1 864                        | 40 464 | 109        | 2 362  | 28                  | 610    | 78              | 1 685  |
| Samhällsfastigheter                         | 180               | 15 472            | 7 578   | 508                          | 22 043 | 33         | 1 452  | 5                   | 228    | 28              | 1 225  |
| Summa/genomsnitt                            | 3 103             | 103 037           | 12 574  | 4 794                        | 41 467 | 253        | 2 192  | 56                  | 484    | 193             | 1 666  |

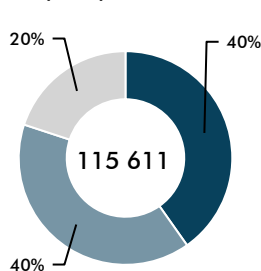
| Förvaltningsobjekt<br>uppdelat geografiskt | Antal<br>bostäder | Uthyrbar yta, kvm |         | Fastighetsvärde <sup>1</sup> |        | Hyresvärde |        | Fastighetskostnader |        | Driftsöverskott |        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|------------------------------|--------|------------|--------|---------------------|--------|-----------------|--------|
|                                            |                   | Bostäder          | Lokaler | Mkr                          | kr/kvm | Mkr        | kr/kvm | Mkr                 | kr/kvm | Mkr             | kr/kvm |
| Stockholm/Mälardalen                       | 1 284             | 46 384            | 2 298   | 2 539                        | 51 065 | 125        | 2 507  | 27                  | 549    | 95              | 1 918  |
| Universitets- och högskoleorter            | 1 573             | 40 555            | 2 126   | 1 778                        | 41 658 | 97         | 2 262  | 23                  | 530    | 71              | 1 671  |
| Övriga orter                               | 246               | 16 098            | 8 150   | 477                          | 20 556 | 32         | 1 388  | 6                   | 262    | 26              | 1 120  |
| Summa/genomsnitt                           | 3 103             | 103 037           | 12 574  | 4 794                        | 41 467 | 253        | 2 192  | 56                  | 484    | 193             | 1 666  |

## FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI

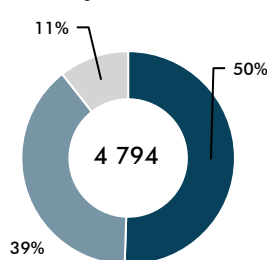
Antal förvaldade bostäder



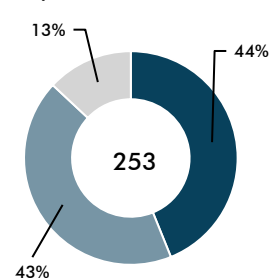
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde<sup>1</sup>, Mkr



Hyresvärde, Mkr



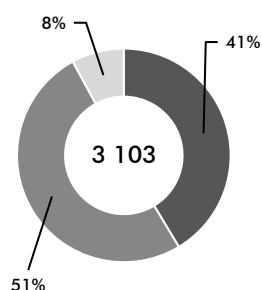
Hyresbostäder

Studentbostäder

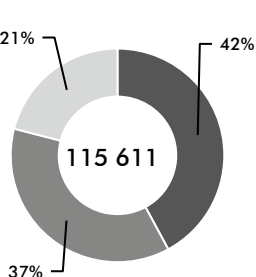
Samhällsfastigheter

## FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

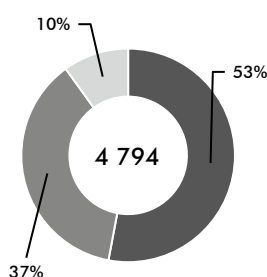
Antal förvaldade bostäder



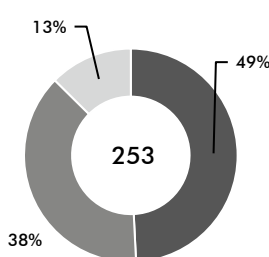
Uthyrbar yta, kvm



Fastighetsvärde<sup>1</sup>, 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 6 467 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 58 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar och antaganden om hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttperiod 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 <sup>1</sup> | Status | Färdig-<br>ställt, år | Total yta,<br>kvm | Bostäder, st | Hyes-<br>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 <sup>2</sup>           | Uppsala              | Sa                    | ●      | 2014                  | 840               | 10           | 2,7                 |
| LSS Partille <sup>2</sup>          | Partille             | Sa                    | ●      | 2015                  | 572               | 6            | 1,6                 |
| LSS Hässleholm <sup>2</sup>        | Hässleholm           | Sa                    | ●      | 1992 till 2003        | 5 397             | 44           | 3,1                 |
| Vega Park, etapp 1 <sup>3</sup>    | 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 <sup>3</sup>    | 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 <sup>2</sup>             | Gävle                | Sa                    | ●      | 2014                  | 448               | 6            | 1,3                 |
| LSS Eslöv <sup>2</sup>             | Eslöv                | Sa                    | ●      | 1915 till 2010        | 1 480             | 13           | 2,3                 |
| Vega Park, etapp 3 <sup>3</sup>    | Haninge              | H                     | ●      | 2020                  | 5 883             | 154          | 16,6                |
| Galgvreten 3:7, 3:8                | Enköping             | H                     | ●      | 2016                  | 4 066             | 140          | 9,8                 |
| Vårdfastigheter Skåne <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup>         | Strängnäs            | Sa                    | ●      | 2018/2019             | 1 365             | 18           | 3,7                 |
| LSS Heby <sup>2</sup>              | Heby                 | Sa                    | ●      | 2019                  | 462               | 6            | 1,4                 |
| LSS Katrineholm <sup>2</sup>       | Katrineholm          | Sa                    | ●      | 2020                  | 493               | 6            | 1,5                 |
| Kronokassören 3                    | Karlstad             | St                    | ●      | 2017                  | 2 635             | 122          | 6,7                 |
| Isaberg 1                          | Stockholm            | Pf                    | ●      | 1971                  | 1 282             | -            | 2,2                 |
| Skutkrossen 16                     | Stockholm            | Pf                    | ●      | 1967                  | 384               | -            | 0,4                 |
| Summa                              |                      |                       |        |                       | 115 611           | 3 103        | 253,4               |

FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER<sup>4</sup>

|                                   |          |    |   |      |                |              |              |
|-----------------------------------|----------|----|---|------|----------------|--------------|--------------|
| Ukulelen 1 (tillträde 3 maj 2021) | Karlstad | St | ● | 2016 | 5 300          | 248          | 12,7         |
| Summa                             |          |    |   |      |                |              |              |
| <b>Totalt</b>                     |          |    |   |      | <b>120 911</b> | <b>3 351</b> | <b>266,1</b> |



Förvaltning: förvaltningsobjekt där slutbesked erhållits.

- 1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hysesbostäder, Pf=Framtida projektfastighet
- 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. Vårdfastigheter Skåne avser fastigheterna: Malmö Spaden 10 (375 kvm), Sjöbo Hemmestorp 1:15 (3 105 kvm) och Burlöv Arlov 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 Kolartorp 1:296. Vega Park etapp 2 avser fastigheterna Kolartorp 1:8 och 1:365. Vega Park etapp 3 avser fastigheterna Kolartorp 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 MARS 2021

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

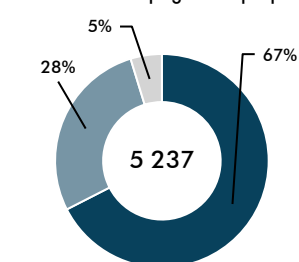
| Pågående projekt<br>uppdelat per kategori | Antal<br>bostäder | Uthyrbar yta, kvm<br>Bostäder Lokaler | Bedömt hyresvärde<br>Mkr kr/kvm | Bedömd<br>inv., Mkr | Upp-<br>arbetad<br>inv., Mkr | Verkligt<br>värde,<br>inv., Mkr <sup>1</sup> |
|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
| Hyresbostäder                             | 3 534             | 148 925 6 595                         | 340 2 183                       | 5 897               | 510                          | 670                                          |
| Studentbostäder                           | 1 455             | 37 305 5 450                          | 116 2 724                       | 1 847               | 668                          | 907                                          |
| Samhällsfastigheter                       | 248               | 9 965 17 459                          | 59 2 139                        | 1 130               | 3                            | 15                                           |
| Summa/genomsnitt                          | 5 237             | 196 195 29 504                        | 515 2 280                       | 8 874               | 1 180                        | 1 593                                        |

| Pågående projekt<br>uppdelat geografiskt | Antal<br>bostäder | Uthyrbar yta, kvm<br>Bostäder Lokaler | Bedömt hyresvärde<br>Mkr kr/kvm | Bedömd<br>inv., Mkr | Upp-<br>arbetad<br>inv., Mkr | Verkligt<br>värde,<br>inv., Mkr <sup>1</sup> |
|------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
| Stockholm/Mälardalen                     | 2 667             | 99 767 21 524                         | 294 2 424                       | 4 860               | 451                          | 786                                          |
| Universitets- och högskoleorter          | 2 372             | 90 106 4 845                          | 200 2 101                       | 3 632               | 696                          | 758                                          |
| Övriga orter                             | 198               | 6 322 3 135                           | 21 2 234                        | 382                 | 33                           | 48                                           |
| Summa/genomsnitt                         | 5 237             | 196 195 29 504                        | 515 2 280                       | 8 874               | 1 180                        | 1 593                                        |

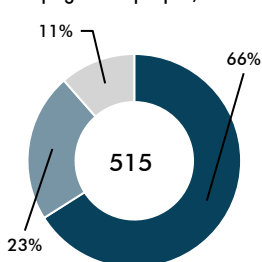
1) Verkligt värde avser segmentet pågående projekt. Skillnaden mellan angivet värde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet pågående projekt i not 6 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter som per balansdagen uppgick till 1,5 Mkr.

## PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

Antal bostäder i pågående projekt



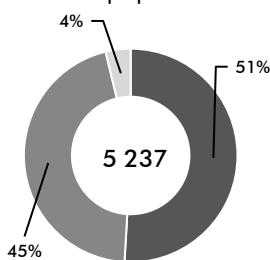
Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



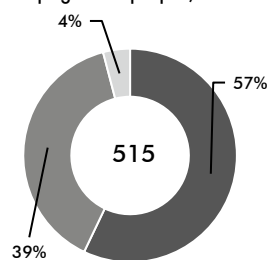
■ Studentbostäder  
■ Hyresbostäder  
■ Samhällsfastigheter

## PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

Antal bostäder i pågående projekt



Bedömt hyresvärde för pågående projekt, Mkr



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

Information om pågående projekt i delårsrapport 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 <sup>1</sup> | Status | Byggstart, år | Färdigställt, år | Total yta, kvm | Bostäder, st | Hyresvärde, Mkr |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--------|---------------|------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Bottenhavet 21 (ombyggnation)                             | Örebro       | St                    | ● 6    | Kv 4, 2018    | Kv 2, 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           | 7,4             |
| Sala backe 50:1, 50:2                                     | Uppsala      | H                     | ● 6    | Kv 1, 2021    | Kv 2, 2023       | 11 350         | 216          | 21,4            |
| Intervallet 7-9                                           | Linköping    | St                    | ● 6    | Kv 2, 2021    | Kv 3, 2022       | 3 193          | 111          |                 |
| Diskus 2 (f.d. Arenastaden)                               | Växjö        | H                     | ● 6    | Kv 2, 2021    | Kv 1, 2023       | 6 863          | 185          |                 |
| Glidet 1                                                  | Luleå        | H                     | ● 6    | Kv 2, 2021    | Kv 2, 2023       | 4 600          | 95           |                 |
| Vallan 1                                                  | Luleå        | H                     | ● 6    | Kv 2, 2021    | Kv 3, 2023       | 5 400          | 115          |                 |
| Kornknarren 2                                             | Västerås     | H                     | ● 6    | Kv 2, 2021    | Kv 4, 2022       | 2 500          | 61           |                 |
| Björhovda <sup>2</sup>                                    | Västerås     | H                     | ● 6    | Kv 2, 2021    | Kv 4, 2023       | 7 000          | 164          |                 |
| Trädan 27                                                 | Växjö        | St                    | ● 6    | Kv 4, 2021    | Kv 2, 2023       | 2 200          | 100          |                 |
| 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 <sup>2</sup> (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          | -            |                 |
| Förseglet 9, lott D                                       | Västerås     | H                     | ● 6    | 2022          | 2024             | 5 300          | 155          |                 |
| Slakthusområdet <sup>2</sup>                              | Stockholm    | St                    | ● 5    | 2023          | 2025             | 6 784          | 250          |                 |
| Slakthusområdet <sup>2</sup>                              | Stockholm    | Sa                    | ● 5    | 2023          | 2025             | 1 250          | -            |                 |
| Sätra <sup>2</sup>                                        | Västerås     | H                     | ● 5    | 2023          | 2025             | 6 960          | 180          |                 |
| Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 2, förskola)                       | Borås        | Sa                    | ● 3    | 2023          | 2024             | 700            | -            |                 |
| Stora Sköndal                                             | Stockholm    | H                     | ● 1    | 2023          | 2025             | 7 900          | 248          |                 |
| Ekersvägen <sup>2</sup>                                   | Örebro       | H                     | ● 1    | 2023          | 2025             | 10 500         | 200          |                 |
| Västerhaninge Centrum <sup>2</sup> (etapp 2)              | Haninge      | H                     | ● 4    | 2023          | 2025             | 8 750          | 175          |                 |
| Jakobsbergplatsen <sup>2</sup>                            | 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                                                     |              |                       |        |               |                  | 180 694        | 4 660        | 136,3           |
| SAMÄGDA PROJEKT                                           |              |                       |        |               |                  |                |              |                 |
| Falun 9:22 <sup>3</sup>                                   | Falun        | Sa                    | ● 3    | 2021          | 2022             | 2 125          | 34           |                 |
| Ångpannan 12 <sup>3</sup>                                 | Västerås     | Sa                    | ● 4    | 2022          | 2024             | 10 000         | -            |                 |
| Flogsta 22:3 <sup>3</sup>                                 | Uppsala      | St                    | ● 3    | 2022          | 2024             | 9 360          | 143          |                 |
| Viby 19:3 <sup>4</sup>                                    | Upplands-Bro | H                     | ● 4    | 2022          | 2029             | 23 520         | 400          |                 |
| Summa                                                     |              |                       |        |               |                  | 45 005         | 577          |                 |
| Totalt per balansdagen                                    |              |                       |        |               |                  | 225 699        | 5 237        | 136,3           |
| PROJEKT SOM TILLKOMMIT EFTER BALANSDAGEN <sup>5</sup>     |              |                       |        |               |                  |                |              |                 |
| Äppellunden 1                                             | Umeå         | H                     | ● 6    | Kv 3, 2021    | Kv 2, 2023       | 3 850          | 83           | 8,0             |
| Summa                                                     |              |                       |        |               |                  | 3 850          | 83           | 8,0             |
| Totalt inklusive projekt som tillkommit efter balansdagen |              |                       |        |               |                  | 229 549        | 5 320        | 144,3           |

● Produktion: byggstartade nybyggnadsprojekt.

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

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

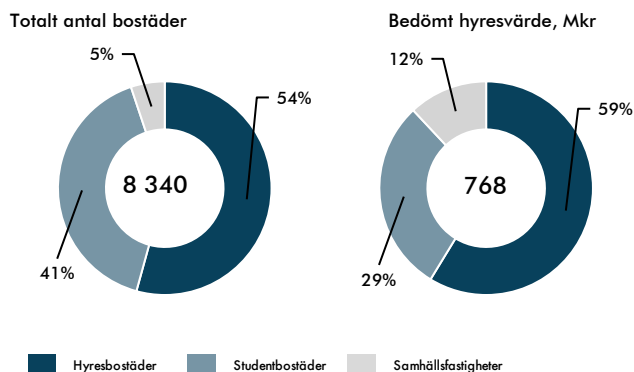
3) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

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.

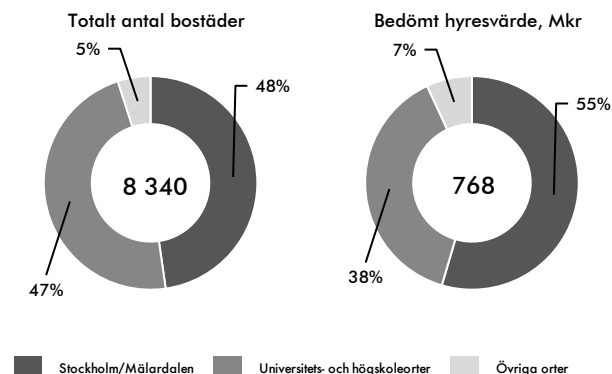
5) Projekt som tillkommit efter balansdagen inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De inkluderas ej i tabeller och diagram på sid 13 och 15 i delårsrapporten. Uppgifter om projekten finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

## TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER 31 MARS 2021

Total fastighets- och projektportfölj per kategori

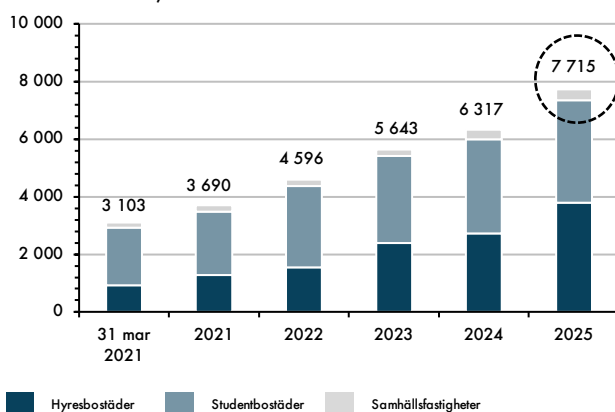


Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



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

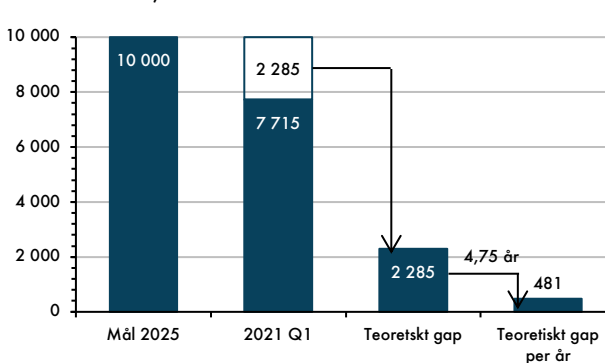
Antal bostäder, st



K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för fyra projekt som utvecklas successivt fram till 2028 respektive 2029 (varför antalet bostäder i pajdiagram ovan avviker från värdet år 2025 i stapeldiagram ovan). Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av projekttabellen i denna delårsrapport bedöms K2A:s förvaltningsbestånd öka till 7 715 bostäder år 2025.

Operationellt mål: 10 000 bostäder vid utgången av år 2025

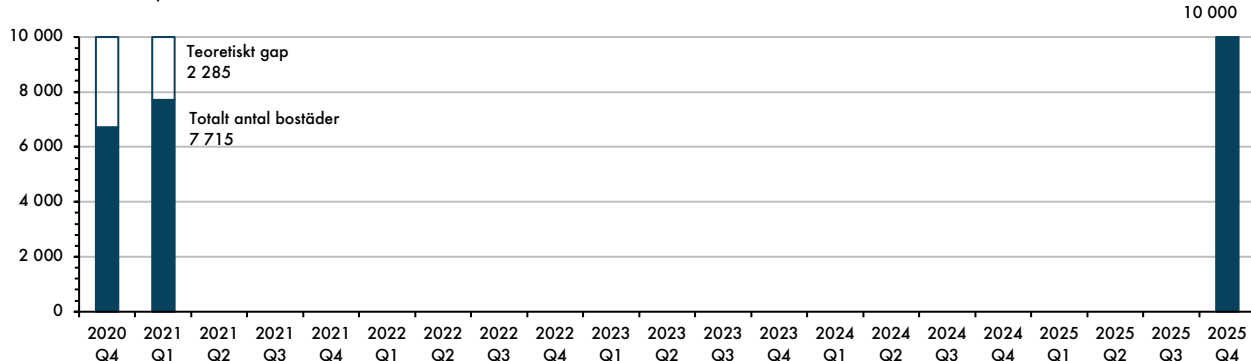
Antal bostäder, st



K2A:s tillväxtmål är dock att vid utgången av 2025 förvalta 10 000 bostäder eller ha ett fastighetsvärde om 20 000 Mkr. Det innebär att det, per balansdagen, saknades byggrätter för att utveckla 2 285 bostäder i K2A:s projektportfölj (det teoretiska gapet). Då det återstår 4 år och 9 månader till utgången av 2025 innebär gapet på 2 285 bostäder att K2A, utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera 481 bostäder, i genomsnitt, per år fram till och med år 2025 för att nå det operationella målet.

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

Antal bostäder, st



K2A adderar kontinuerligt byggrätter till projektportföljen och under kvartalet utökades projektportföljen med bostadsbyggrätter som innebär att det teoretiska gapet minskade från 3 291 per 31 december 2020 till 2 285 bostäder per 31 mars 2021.





Rendering över projektet Näcken i Lund. Under första kvartalet 2021 byggstartades 98 hyresbostäder med en total uthyrbar yta om 3 426 kvm samt en lokal om 74 kvm. Inflyttning planeras att ske tredje kvartalet 2022. Miljömärkt enligt Svanen (licensnummer 3089 0082).

### Hållbara bostäder

K2A tillverkar bostäder med trästomme vilket innebär stora miljövinster jämfört med byggmaterial som exempelvis betong. Bostäderna är hållbart producerade med klimatvänliga energilösningar för att uppnå låg energiförbrukning i förvaltningen. Bostäderna är alltid miljöcertifierade med Svanen, eller motsvarande certifiering. K2A är det gröna fastighetsbolaget.

#### 1. Industriell tillverkning



K2A producerar vanligtvis bostäder i en industriell process där bostäderna prefabriceras i K2A:s två husfabriker. Varje bostad utgörs av en till tre volymer som är kompletta, inklusive vitvaror och inredning, när de lämnar fabriken.

#### 2. Transport och montering



De prefabricerade bostadsvolymerna transporteras till byggarbetsplatsen med upp till tre volymer per lastbil med släp. Volymerna lyfts på plats på den färdiga grunden och likt legoklossar utgör de tillsammans byggnadens stomme. Därefter kompletteras byggnaden med tak och fasader.

#### 3. Uthyrning och inflytt



Cirka 6 månader innan inflytt påbörjas marknadsföring av bostäderna på den lokala marknaden. Blivande hyresgäster ingår hyresavtal genom elektronisk signering och några veckor innan inflytt får hyresgästen sin elektroniska nyckel.

#### 4. Färdigställande och byggarbetsplats



Efter att volymerna monterats påbörjas färdigställandet på byggsplats. Tekniska installationer, trapphus, korridorer, ytskikt i allmänna utrymmen samt utemiljöer färdigställs. I själva bostäderna sker i stort sett inga arbeten på byggsplats utöver att koppla in vatten och el till fördragna installationer.

#### 5. Förvaltning och långsiktigt ägande



Vid färdigställandet överlämnas ansvaret för byggnaden till K2A:s förvaltningsorganisation som hanterar hyresgäster och drifts-avtal. Evigt ägande förutsätter långsiktiga val gällande underhåll och materialval för att säkerställa hållbarhet och hög standard. K2A anser att förvaltning med egen personal är bästa sättet att uppnå en effektiv förvaltning och förbättrar kundrelationen.

#### 6. Hållbart boende



K2A tillverkar bostäder med trästomme vilket innebär stora miljövinster jämfört med byggmaterial som exempelvis betong. Bostäderna är hållbart producerade med klimatvänliga energilösningar för att uppnå låg energiförbrukning i förvaltningen. Bostäderna är alltid miljöcertifierade med Svanen, eller motsvarande certifiering. K2A är det gröna fastighetsbolaget.



# INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖR FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

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

## Antaganden

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

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

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

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

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

| MKR                                                         | FÖRVALTNINGS-<br>OBJEKT | FÖRÄRVÄDE<br>FÖRVALTNINGS-<br>OBJEKT <sup>1</sup> | PÅGÅENDE<br>PROJEKT I<br>PRODUKTION | GEMENSAMT<br>KONCERN | SUMMA |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------|
| Hysesvärde                                                  | 253                     | 13                                                | 136                                 |                      | 402   |
| Vakans                                                      | -5                      | -0                                                | -2                                  |                      | -7    |
| Hysesintäkter                                               | 249                     | 13                                                | 134                                 |                      | 395   |
| Summa fastighetskostnader inklusive<br>bolagsadministration | -73                     | -3                                                | -37                                 |                      | -113  |
| Driftsöverskott                                             | 175                     | 9                                                 | 97                                  |                      | 282   |
| Central administration fastighetsförvaltning                |                         |                                                   |                                     | -13                  | -13   |
| Räntenetto                                                  |                         |                                                   |                                     | -134                 | -134  |
| Förvaltningsresultat                                        |                         |                                                   |                                     |                      | 135   |
| Tillkommande investeringar                                  | 6                       | 249                                               | 1 497                               |                      | 1 747 |

1) Dessa förvaltningsobjekt var ej tillträdde per balansdagen

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

|                     | FÖRÄNDRING          | EFFEKT PÅ FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR |
|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Hysesvärde          | +/-5 procent        | +/- 20                              |
| Uthyrningsgrad      | +/-2 procentenheter | +/- 8                               |
| Fastighetskostnader | +/- 10 procent      | -/+ 11                              |
| Räntekostnader      | +/-1 procentenhet   | -/+ 22                              |

# FINANSIERING

Jämförelsesiffror för balansräkning avser 31 december 2020.

## 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 mars 2021 tillgångar till ett värde om 7 182,1 Mkr (6 488,8), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 6 446,5 Mkr (5 782,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 402,4 Mkr (412,1). Eget kapital uppgick till 2 408,8 Mkr (1 763,5) och har påverkats av den hybridobligation om 450,0 Mkr (0,0) som emitterades i början av januari 2021.

## Räntebärande skulder

K2A hade den 31 mars 2021 räntebärande skulder om 4 181,6 Mkr (4 191,5) vilket innebär att de räntebärande skulderna minskat med 9,9 Mkr under kvartalet till följd av amorteringar. Belåningsgraden för koncernen uppgick till 58,1 procent (64,4). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,39 procent (2,42). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 31 månader (34) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (27). K2A har derivatavtal om 1 175,0 Mkr (1 175,0).

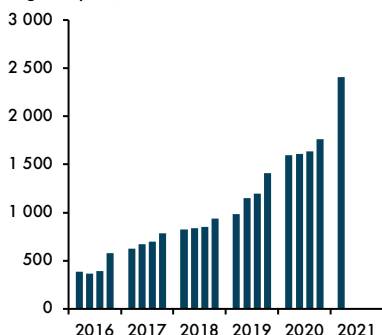
Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 41,0 Mkr (21,0). Periodiserade upplåningskostnader om 7,2 Mkr (0,7) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 4 174,4 Mkr (4 183,4).

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2021-03-31

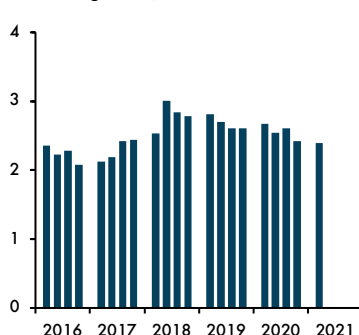
| FÖRFALLOÅR       | RÄNTEBINDNING  |          | KAPITALBINDNING  |                |                   |
|------------------|----------------|----------|------------------|----------------|-------------------|
|                  | LÅNEVOLYM, MKR | RÄNTA, % | AVTALSVOLYM, MKR | UTNYTTJAT, MKR | EJ UTNYTTJAT, MKR |
| Rörlig ränta     | 1 358          | 2,93     | -                | -              | -                 |
| 2021             | 604            | 1,54     | 1 094            | 777            | 317               |
| 2022             | 170            | 1,79     | 1 321            | 854            | 467               |
| 2023             | 235            | 1,84     | 1 568            | 1 428          | 140               |
| 2024             | 207            | 1,75     | 583              | 545            | 38                |
| 2025             | 932            | 1,98     | 532              | 532            | -                 |
| 2026             | 200            | 3,16     | 45               | 45             | -                 |
| 2027             | -              | -        | -                | -              | -                 |
| 2028             | 475            | 3,18     | -                | -              | -                 |
| 2029             | -              | -        | -                | -              | -                 |
| Summa/Genomsnitt | 4 181          | 2,39     | 5 143            | 4 181          | 962               |

## EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

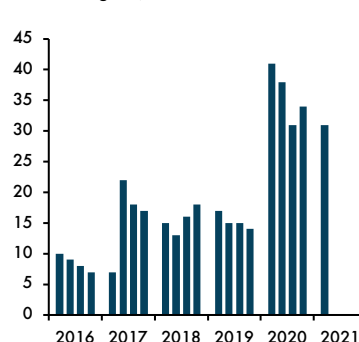
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



# RESULTATANALYS JANUARI – MARS 2021

Jämförelsesiffror för resultaträkningen avser januari-mars 2020.

## Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under kvartalet till 61,2 Mkr (44,3). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 38 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 94 procent (97).

Under senare delen av första kvartalet 2021 har K2A börjat märka av konsekvenser av pandemin i form av ökade vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där distansundervisning bedrivits.

Ökningen av hyresintäkterna är framförallt hänförlig till att K2A under 2021 förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år samt hyreshöjningar. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 115 611 kvm den 31 mars 2021 jämfört med 90 300 kvm den 31 mars 2020, vilket innebär en ökning med 28 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2021 uppgick, på årsbasis, till 253,4 Mkr (198,3), vilket motsvarar en tillväxt om 28 procent.

## Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under första kvartalet till 19,0 Mkr (12,1) vilket motsvarar en ökning med 57 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år. Samt ökade kostnaderna för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021 jämfört med ett vädermässigt mildt första kvartal 2020. Underhållskostnaderna ökade något till följd av engångskostnader kopplade till den i kvartalet genomförda miljöcertifieringen och klimatinventeringen. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 10 procent.

Den 1 augusti 2020 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 1,9 Mkr (0,0).

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 2,8 Mkr (2,0), vilket motsvarade en ökning med 40 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd.

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet ökade under kvartalet till 37,5 Mkr (30,2), vilket motsvarade en ökning med 24 procent. Överskottsgraden under kvartalet uppgick till 64,5 procent (68,2). Den minskade överskottsgraden förklaras av ökade fastighetskostnader.

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 12,6 Mkr (11,8), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 7 procent. Ökningen förklaras av att den centrala organisationen förstärkts. Antal anställda på huvudkontoret har ökat med fem personer jämfört med föregående år. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under kvartalet till 4,2 Mkr (3,3) respektive 8,4 Mkr (8,5).

## Resultat från joint ventures

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende joint ventures som samägs med extern part. Resultatandelen under kvartalet uppgick till 4,1 Mkr (0,3). Ökningen jämfört med motsvarande kvartal 2020 beror på något högre värdeförändring på de gemensamt ägda fastigheterna.

## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -19,0 Mkr (-13,0). Jämfört med motsvarande kvartal 2020 har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 (2,0).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 10,0 Mkr (5,7).

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till 243,0 Mkr (15,5). De högre värdeförändringarna beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav.

K2A har swapavtal för lån samt derivatavtal i form av räntetak, med ett sammantaget nominellt värde om 1 175,0 Mkr (1 175,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under kvartalet till 12,4 Mkr (5,9), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

## Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för kvartalet uppgick till -0,0 Mkr (-0,1). Uppskjuten skatt uppgick till -57,9 Mkr (-9,0) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2021 sänkt till 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 mars 2021 till 205,4 Mkr (163,3). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 207,4 Mkr (18,0) och resultat per stamaktie uppgick till 11,30 kr (0,53).

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| MKR                                                             |       | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | 2020 APR-<br>2021 MAR | 2020<br>JAN-DEC |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                   | not 2 | 61,2            | 44,3            | 219,1                 | 202,2           |
| Fastighetskostnader                                             |       |                 |                 |                       |                 |
| Driftskostnader                                                 | not 3 | -16,6           | -11,1           | -48,5                 | -43,0           |
| Underhåll                                                       | not 3 | -1,8            | -0,8            | -5,0                  | -3,9            |
| Fastighetsskatt                                                 | not 3 | -0,6            | -0,2            | -1,3                  | -0,9            |
| Avskrivningar blockhyresavtal                                   |       | -1,9            | -               | -5,4                  | -3,5            |
| Fastighetsadministration                                        | not 3 | -2,8            | -2,0            | -15,2                 | -14,4           |
| Summa fastighetskostnader                                       |       | -23,6           | -14,1           | -75,3                 | -65,7           |
| Driftsöverskott                                                 |       | 37,5            | 30,2            | 143,8                 | 136,5           |
| Central administration, fastighetsförvaltning                   |       | -4,2            | -3,3            | -14,1                 | -13,2           |
| Central administration, projektutveckling                       |       | -8,4            | -8,5            | -33,9                 | -33,9           |
| Resultat från joint ventures                                    | not 7 | 4,1             | 0,3             | 15,1                  | 11,3            |
| Räntenetto                                                      |       | -19,0           | -13,0           | -67,9                 | -61,9           |
| Förvaltningsresultat                                            |       | 10,0            | 5,7             | 43,0                  | 38,7            |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                         | not 4 | 243,0           | 15,5            | 448,2                 | 220,7           |
| Värdeförändring andelar i andra bolag                           |       | -               | -               | 6,9                   | 6,9             |
| Värdeförändring derivat                                         | not 8 | 12,4            | 5,9             | 7,5                   | 1,0             |
| Resultat före skatt                                             |       | 265,3           | 27,1            | 505,5                 | 267,3           |
| Aktuell skatt                                                   | not 5 | -0,0            | -0,1            | -0,6                  | -0,6            |
| Uppskjuten skatt                                                | not 5 | -57,9           | -9,0            | -96,0                 | -47,1           |
| Periodens/Årets resultat <sup>1</sup>                           |       | 207,4           | 18,0            | 409,0                 | 219,6           |
| Periodens/Årets resultat hänförligt till:                       |       |                 |                 |                       |                 |
| Moderbolagets aktieägare                                        |       | 207,3           | 17,8            | 408,5                 | 219,1           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                             |       | 0,1             | 0,2             | 0,5                   | 0,5             |
| Resultat per aktie                                              |       |                 |                 |                       |                 |
| Resultat per stamaktie (före utspädning), kr                    |       | 11,30           | 0,52            | 21,50                 | 10,77           |
| Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr                   |       | 11,30           | 0,52            | 21,50                 | 10,77           |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st                  |       | 17 082 160      | 16 909 573      | 17 082 160            | 16 995 866      |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st |       | 17 082 160      | 16 909 573      | 17 082 160            | 16 995 866      |

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

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

| MKR                                                         |       | 2021-03-31 | 2020-03-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                           |       |            |            |            |
| Immateriella anläggningstillgångar                          |       |            |            |            |
| Licenser                                                    |       | 1,1        | 1,3        | 1,2        |
| Summa immateriella anläggningstillgångar                    |       | 1,1        | 1,3        | 1,2        |
| Materiella anläggningstillgångar                            |       |            |            |            |
| Förvaltningsfastigheter                                     | not 6 | 6 446,5    | 4 367,6    | 5 782,8    |
| Rörelsefastigheter                                          |       | 16,5       | 19,7       | 17,8       |
| Inventarier                                                 |       | 11,6       | 14,5       | 11,4       |
| Summa materiella anläggningstillgångar                      |       | 6 474,5    | 4 401,8    | 5 812,0    |
| Finansiella anläggningstillgångar                           |       |            |            |            |
| Andelar i joint ventures                                    | not 7 | 143,9      | 128,1      | 139,8      |
| Andelar i andra bolag                                       |       | 35,0       | 26,2       | 35,0       |
| Övriga långfristiga fordringar                              |       | 58,5       | 9,9        | 52,2       |
| Derivat                                                     | not 8 | 13,4       | 5,9        | 1,0        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                     |       | 250,7      | 170,2      | 228,0      |
| Summa anläggningstillgångar                                 |       | 6 726,3    | 4 573,2    | 6 041,2    |
| Omsättningstillgångar                                       |       |            |            |            |
| Varulager                                                   |       | 12,0       | 28,0       | 15,8       |
| Kundfordringar                                              |       | 0,9        | 0,8        | 0,7        |
| Skattefordringar                                            |       | 1,9        | 1,1        | 1,3        |
| Övriga fordringar                                           |       | 24,8       | 15,1       | 11,4       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                |       | 13,8       | 8,6        | 6,3        |
| Likvida medel                                               | not 8 | 402,4      | 256,2      | 412,1      |
| Summa omsättningstillgångar                                 |       | 455,8      | 309,9      | 447,6      |
| Summa tillgångar                                            |       | 7 182,1    | 4 883,1    | 6 488,8    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |            |            |            |
| Eget kapital                                                |       |            |            |            |
| Aktiekapital                                                |       | 118,0      | 118,0      | 118,0      |
| Övrigt tillskjutet kapital                                  |       | 917,9      | 917,9      | 917,9      |
| Hybridobligation                                            |       | 450,0      | -          | -          |
| Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat         |       | 921,3      | 561,8      | 726,1      |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare       |       | 2 407,3    | 1 597,8    | 1 762,1    |
| Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande |       | 1,5        | 0,2        | 1,4        |
| Totalt eget kapital                                         |       | 2 408,8    | 1 598,0    | 1 763,5    |
| Långfristiga skulder                                        |       |            |            |            |
| Uppskjuten skatteskuld                                      | not 5 | 357,9      | 261,9      | 300,1      |
| Långfristiga leasingskulder                                 |       | 60,1       | 42,8       | 53,1       |
| Långfristiga räntebärande skulder                           | not 8 | 3 406,8    | 2 558,2    | 3 340,8    |
| Summa långfristiga skulder                                  |       | 3 824,8    | 2 863,0    | 3 694,0    |
| Kortfristiga skulder                                        |       |            |            |            |
| Kortfristiga räntebärande skulder                           | not 8 | 767,6      | 304,7      | 842,6      |
| Kortfristiga leasingskulder                                 |       | 11,2       | 4,0        | 10,7       |
| Leverantörsskulder                                          |       | 85,9       | 53,2       | 95,8       |
| Skatteskulder                                               |       | 2,3        | 1,2        | 2,8        |
| Skulder till joint ventures                                 |       | -          | -          | 0,2        |
| Övriga skulder                                              |       | 25,0       | 17,8       | 32,5       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                |       | 56,5       | 41,1       | 46,7       |
| Summa kortfristiga skulder                                  |       | 948,5      | 422,1      | 1 031,4    |
| Summa skulder                                               |       | 4 773,3    | 3 285,1    | 4 725,3    |
| Summa eget kapital och skulder                              |       | 7 182,1    | 4 883,1    | 6 488,8    |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| MKR                                                                              | Aktie-<br>kapital | Övrigt till-<br>skjutet kapital | Hybrid-<br>obligation | Balanserad<br>vinst | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt<br>eget kapital |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 2020-01-01                                                 | 111,6             | 754,7                           | -                     | 544,0               | 0,0                                       | 1 410,2                |
| Periodens resultat <sup>1</sup>                                                  | -                 | -                               | -                     | 17,8                | 0,2                                       | 18,0                   |
| Nyemission stamaktier serie B                                                    | 6,5               | 168,5                           | -                     | -                   | -                                         | 175,0                  |
| Kostnader nyemission av stamaktier serie B                                       | -                 | -5,3                            | -                     | -                   | -                                         | -5,3                   |
| Tillskott från innehavare utan bestämmande inflytande                            | -                 | -                               | -                     | -                   | 0,0                                       | 0,0                    |
| Summa transaktioner med bolagets ägare                                           | 6,5               | 163,3                           | -                     | -                   | 0,0                                       | 169,8                  |
| Utgående eget kapital 2020-03-31                                                 | 118,0             | 917,9                           | -                     | 561,8               | 0,2                                       | 1 598,0                |
| Periodens resultat <sup>1</sup>                                                  | -                 | -                               | -                     | 201,3               | 0,3                                       | 201,6                  |
| Beslutad utdelning till preferensaktier                                          | -                 | -                               | -                     | -36,1               | -                                         | -36,1                  |
| Försäljning av andelar i dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande | -                 | -                               | -                     | -0,8                | 0,8                                       | 0,0                    |
| Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande                   | -                 | -                               | -                     | -                   | 0,0                                       | 0,0                    |
| Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande                   | -                 | -                               | -                     | -0,1                | -                                         | -0,1                   |
| Summa transaktioner med bolagets ägare                                           | -                 | -                               | -                     | -37,0               | 0,9                                       | -36,1                  |
| Utgående eget kapital 2020-12-31                                                 | 118,0             | 917,9                           | -                     | 726,1               | 1,4                                       | 1 763,5                |
| Periodens resultat <sup>1</sup>                                                  | -                 | -                               | -                     | 207,3               | 0,1                                       | 207,4                  |
| Emission hybridobligation                                                        | -                 | -                               | 450,0                 | -                   | -                                         | 450,0                  |
| Kostnader emission hybridobligation                                              | -                 | -                               | -                     | -7,0                | -                                         | -7,0                   |
| Utdelning hybridobligation                                                       | -                 | -                               | -                     | -5,1                | -                                         | -5,1                   |
| Beslutad utdelning till preferensaktier                                          | -                 | -                               | -                     | -                   | -                                         | -                      |
| Summa transaktioner med bolagets ägare                                           | -                 | -                               | 450,0                 | -12,1               | -                                         | 437,9                  |
| Utgående eget kapital 2021-03-31                                                 | 118,0             | 917,9                           | 450,0                 | 921,3               | 1,5                                       | 2 408,8                |

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



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| MKR                                                          | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | 2020 APR-<br>2021 MAR | 2020<br>JAN-DEC |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten                                     |                 |                 |                       |                 |
| Förvaltningsresultat                                         | 10,0            | 5,7             | 43,0                  | 38,7            |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet            | 0,6             | 2,9             | 2,4                   | 4,6             |
| Betald skatt                                                 | -               | -               | -                     | -               |
| Förändring av varulager                                      | 3,8             | -17,2           | 16,1                  | -5,0            |
| Förändringar rörelsefordringar                               | -21,6           | -7,8            | -15,8                 | -2,0            |
| Förändringar rörelseskulder                                  | -4,7            | 15,1            | 49,4                  | 69,2            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                     | -11,9           | -1,4            | 95,0                  | 105,6           |
| Investeringsverksamheten                                     |                 |                 |                       |                 |
| Förvärv förvaltningsfastigheter                              | -189,2          | -201,5          | -747,5                | -759,8          |
| Investering i förvaltningsfastigheter                        | -222,9          | -124,5          | -855,7                | -757,3          |
| Betalda handpenningar för förvärv av förvaltningsfastigheter | -6,2            | -0,6            | -49,7                 | -44,2           |
| Investering i joint ventures                                 | -               | -               | -0,7                  | -0,7            |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar (netto)         | -0,6            | -0,2            | -1,5                  | -1,1            |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                     | -418,8          | -326,8          | -1 655,1              | -1 563,1        |
| Finansieringsverksamheten                                    |                 |                 |                       |                 |
| Nyemission                                                   | -               | 175,0           | -                     | 175,0           |
| Kostnader för nyemission                                     | -               | -5,3            | -                     | -5,3            |
| Emission hybridobligation                                    | 450,0           | -               | 450,0                 | -               |
| Kostnader för emission hybridobligation                      | -7,0            | -               | -7,0                  | -               |
| Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande | -               | 0,0             | 0,1                   | 0,1             |
| Upptagna lån                                                 | 1,0             | 280,2           | 1 334,7               | 1 613,8         |
| Amortering av lån                                            | -11,2           | -13,9           | -27,2                 | -29,9           |
| Amortering av leasingsskuld                                  | -2,6            | -0,9            | -8,0                  | -6,3            |
| Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande               | -               | -               | -0,1                  | -0,1            |
| Utdelning, preferensaktier                                   | -9,0            | -9,0            | -36,1                 | -36,1           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                    | 421,2           | 426,1           | 1 706,4               | 1 711,3         |
| Periodens/årets kassaflöde                                   | -9,6            | 97,9            | 256,2                 | 253,8           |
| Likvida medel vid periodens/årets början                     | 412,1           | 158,3           | 412,1                 | 158,3           |
| Likvida medel vid periodens/årets slut                       | 402,5           | 256,2           | 668,3                 | 412,1           |

## SEGMENTRAPPORTERING

| RESULTATRÄKNING                             | FÖRVALTNINGS-<br>OBJEKT |                 | PÅGÅENDE<br>PROJEKT |                 | OFÖRDELADE<br>POSTER |                 | KONCERNEN       |                 |
|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                             | 2021<br>JAN-MAR         | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR     | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR      | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR |
| MKR                                         |                         |                 |                     |                 |                      |                 |                 |                 |
| Hysesintäkter                               | 60,7                    | 44,3            | 0,4                 | 0,0             | -                    | -               | 61,2            | 44,3            |
| Fastighetskostnader                         | -23,1                   | -13,8           | -0,5                | -0,3            | -                    | -0,0            | -23,6           | -14,1           |
| Driftsöverskott                             | 37,6                    | 30,5            | -0,1                | -0,3            | -                    | -0,0            | 37,5            | 30,2            |
| Central administration                      | -4,2                    | -3,3            | -8,4                | -8,5            | -                    | -               | -12,7           | -11,8           |
| Resultat från joint ventures                | -                       | -               | -                   | -               | 4,1                  | 0,3             | 4,1             | 0,3             |
| Räntenetto <sup>1</sup>                     | -12,2                   | -8,3            | -0,1                | -0,3            | -6,7                 | -4,4            | -19,0           | -13,0           |
| Förvaltningsresultat                        | 21,2                    | 18,9            | -8,6                | -9,1            | -2,7                 | -4,1            | 10,0            | 5,7             |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade | 194,0                   | 12,8            | 49,0                | 2,6             | -                    | -               | 243,0           | 15,5            |
| Värdeförändringar andelar i andra bolag     | -                       | -               | -                   | -               | -                    | -               | -               | -               |
| Värdeförändringar derivat, orealiserade     | -                       | -               | -                   | -               | 12,4                 | 5,9             | 12,4            | 5,9             |
| Resultat före skatt                         | 215,2                   | 31,7            | 40,4                | -6,5            | 9,7                  | 1,8             | 265,3           | 27,1            |
| Aktuell skatt                               |                         |                 |                     |                 |                      |                 | -0,0            | -0,1            |
| Uppskjuten skatt                            |                         |                 |                     |                 |                      |                 | -57,9           | -9,0            |
| Periodens resultat                          |                         |                 |                     |                 |                      |                 | 207,4           | 18,0            |

| INVESTERINGAR                       | FÖRVALTNINGS-<br>OBJEKT |                 | PÅGÅENDE<br>PROJEKT |                 | OFÖRDELADE<br>POSTER |                 | KONCERNEN       |                 |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                     | 2021<br>JAN-MAR         | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR     | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR      | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR |
| MKR                                 |                         |                 |                     |                 |                      |                 |                 |                 |
| Investering i anläggningstillgångar | 162,5                   | 208,0           | 250,8               | 121,0           | 0,3                  | 0,3             | 413,6           | 329,3           |

| BALANSRÄKNING         | FÖRVALTNINGS-<br>OBJEKT |                 | PÅGÅENDE<br>PROJEKT |                 | OFÖRDELADE<br>POSTER |                 | KONCERNEN       |                 |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                       | 2021<br>JAN-MAR         | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR     | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR      | 2020<br>JAN-MAR | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR |
| MKR                   |                         |                 |                     |                 |                      |                 |                 |                 |
| Anläggningstillgångar | 4 852,1                 | 3 527,6         | 1 678,7             | 880,5           | 195,5                | 165,1           | 6 726,3         | 4 573,2         |
| Omsättningstillgångar | 178,1                   | 179,4           | 58,8                | 34,8            | 219,0                | 95,6            | 455,8           | 309,9           |
| Summa tillgångar      | 5 030,2                 | 3 707,1         | 1 737,4             | 915,3           | 414,5                | 260,7           | 7 182,1         | 4 883,1         |
| Långfristiga skulder  | 2 414,6                 | 2 018,6         | 1 169,2             | 622,8           | 241,0                | 221,6           | 3 824,8         | 2 863,0         |
| Kortfristiga skulder  | 805,0                   | 332,6           | 114,5               | 52,6            | 29,0                 | 36,9            | 948,5           | 422,1           |
| Summa skulder         | 3 219,6                 | 2 351,2         | 1 283,8             | 675,4           | 269,9                | 258,5           | 4 773,3         | 3 285,1         |

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

# KONCERNENS NYCKELTAL<sup>1</sup>

|                                                                   | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | 2020 APR-<br>2021 MAR | 2020<br>JAN-DEC |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>                             |                 |                 |                       |                 |
| Antal lägenheter i förvaltning, antal                             | 3 103           | 2 510           | 3 103                 | 2 981           |
| Antal lägenheter i produktion, antal                              | 1 675           | 744             | 1 675                 | 1 361           |
| Antal lägenheter i projekt, antal                                 | 3 562           | 3 250           | 3 562                 | 2 992           |
| Totalt antal lägenheter, antal                                    | 8 340           | 6 504           | 8 340                 | 7 334           |
| Uthyrbar bostadsyta (bostäder), tkvm                              | 92,5            | 68,0            | 92,5                  | 88,2            |
| Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm                            | 23,1            | 22,3            | 23,1                  | 23,1            |
| Total uthyrbar yta, tkvm                                          | 115,6           | 90,3            | 115,6                 | 111,3           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                       | 94,0            | 97,0            | 94,0                  | 97,0            |
| Överskottsgrad, %                                                 | 64,5            | 68,2            | 68,1                  | 69,0            |
| <i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>                    |                 |                 |                       |                 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr                     | 222,9           | 124,5           | 855,7                 | 757,3           |
| Förvärv, Mkr                                                      | 189,3           | 201,5           | 747,5                 | 759,8           |
| Investeringar i joint ventures, Mkr                               | -               | -               | 0,7                   | 0,7             |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>                                      |                 |                 |                       |                 |
| Avkastning på eget kapital, %                                     | 17,0            | -               | 17,0                  | 12,5            |
| Soliditet, %                                                      | 33,5            | 32,7            | 33,5                  | 27,2            |
| Belåningsgrad, %                                                  | 58,1            | 58,6            | 58,1                  | 64,5            |
| Belåningsgrad netto, %                                            | 55,6            | 58,6            | 55,6                  | 65,2            |
| Genomsnittlig räntenivå, %                                        | 2,4             | 2,7             | 2,4                   | 2,4             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                           | 1,9             | 2,0             | 1,9                   | 2,0             |
| Räntebindningstid, antal månader                                  | 31              | 41              | 31                    | 34              |
| Kapitalbindningstid, antal månader                                | 27              | 27              | 27                    | 27              |
| <b>Aktierelaterade nyckeltal</b>                                  |                 |                 |                       |                 |
| Totalt antal utestående preferensaktier <sup>2</sup> , st         | 1 804 800       | 1 804 800       | 1 804 800             | 1 804 800       |
| Genomsnittligt antal utestående preferensaktier <sup>2</sup> , st | 1 804 800       | 1 804 800       | 1 804 800             | 1 804 800       |
| Total utdelning preferensaktier, Mkr                              | 9,0             | 9,0             | 36,1                  | 36,1            |
| Utdelning per preferensaktie, kr                                  | 5,0             | 5,0             | 20,0                  | 20,0            |
| Totalt antal utestående stamaktier <sup>2</sup> , st              | 17 082 160      | 17 082 160      | 17 082 160            | 17 082 160      |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier <sup>2</sup> , st      | 17 082 160      | 16 909 573      | 17 082 160            | 16 995 866      |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr                            | 0,05            | -0,20           | 0,40                  | 0,15            |
| Justerat resultat per stamaktie <sup>2</sup> , kr                 | 11,31           | 0,53            | 21,53                 | 10,80           |
| Resultat per stamaktie, kr                                        | 11,30           | 0,52            | 21,50                 | 10,77           |
| Eget kapital, Mkr                                                 | 2 408,8         | 1 598,0         | 2 408,8               | 1 763,5         |
| Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr                  | 1 438,4         | 1 078,9         | 1 438,4               | 1 243,2         |
| Eget kapital per stamaktie, kr                                    | 84,21           | 63,16           | 84,21                 | 72,78           |
| Substansvärde NRV, Mkr                                            | 2 753,4         | 1 865,8         | 2 753,4               | 2 062,5         |
| Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr             | 1 783,0         | 1 346,8         | 1 783,0               | 1 542,3         |
| Substansvärde NRV per stamaktie, kr                               | 104,38          | 78,84           | 104,38                | 90,29           |
| Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader), %          | 32,4            | 32,8            | 32,4                  | 26,6            |

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

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

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG<sup>1</sup>

| MKR                                    | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | 2020 APR-<br>2021 MAR | 2020<br>JAN-DEC |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Nettoomsättning                        | 6,4             | 4,4             | 26,0                  | 24,1            |
| Administrationskostnader               | -16,5           | -14,5           | -65,6                 | -63,6           |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | -0,2            | -0,3            | -0,8                  | -1,0            |
| Rörelseresultat                        | -10,3           | -10,3           | -40,4                 | -40,4           |
| Resultat från finansiella poster       |                 |                 |                       |                 |
| Ränteintäkter                          | 12,4            | 6,0             | 7,5                   | 1,0             |
| Räntekostnader                         | -7,2            | -0,1            | -17,3                 | -10,2           |
| Summa resultat från finansiella poster | 5,2             | 5,9             | -9,8                  | -9,1            |
| Bokslutsdisposition                    |                 |                 |                       |                 |
| Erhållna koncernbidrag                 | -               | -               | 13,1                  | 13,1            |
| Resultat före skatt                    | -5,1            | -4,4            | -37,1                 | -36,4           |
| Uppskjuten skatt                       | -2,7            | -1,3            | 13,3                  | 14,6            |
| Periodens/årets resultat <sup>1</sup>  | -7,7            | -5,7            | -23,8                 | -21,8           |

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| MKR                             | 2021-03-31 | 2020-03-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>               |            |            |            |
| Anläggningstillgångar           |            |            |            |
| Licenser                        | 1,2        | 1,3        | 1,2        |
| Inventarier                     | 1,4        | 1,5        | 1,4        |
| Andelar i koncernföretag        | 440,1      | 40,1       | 440,1      |
| Derivat                         | 13,4       | 5,9        | 1,0        |
| Uppskjuten skattefordran        | 14,9       | -          | 14,9       |
| Summa anläggningstillgångar     | 470,8      | 48,7       | 458,6      |
| Omsättningstillgångar           |            |            |            |
| Fordringar koncernföretag       | 1 554,3    | 1 049,1    | 1 177,3    |
| Övriga fordringar               | 8,7        | 2,7        | 5,7        |
| Likvida medel                   | 316,8      | 185,1      | 402,3      |
| Summa omsättningstillgångar     | 1 879,8    | 1 237,0    | 1 585,3    |
| Summa tillgångar                | 2 350,7    | 1 285,7    | 2 043,8    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |            |            |            |
| Eget kapital                    |            |            |            |
| Bundet eget kapital             | 118,0      | 118,0      | 118,0      |
| Fritt eget kapital              | 1 312,6    | 934,6      | 882,4      |
| Summa eget kapital              | 1 430,7    | 1 052,6    | 1 000,5    |
| Långfristiga skulder            |            |            |            |
| Obligationslån                  | 393,4      | -          | 392,8      |
| Uppskjuten skatteskuld          | 2,9        | 1,3        | 0,2        |
| Summa långfristiga skulder      | 396,3      | 1,3        | 393,0      |
| Kortfristiga skulder            |            |            |            |
| Skulder till koncernföretag     | 470,0      | 196,4      | 600,7      |
| Övriga skulder                  | 53,7       | 35,3       | 49,7       |
| Summa kortfristiga skulder      | 523,7      | 231,7      | 650,4      |
| Summa skulder                   | 920,0      | 233,0      | 1 043,4    |
| Summa eget kapital och skulder  | 2 350,7    | 1 285,7    | 2 043,8    |

## ÖVRIG INFORMATION

### Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 133 personer (123) anställda i K2A. 28 medarbetare (23), varav 10 kvinnor (7), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 105 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 mars 2021 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB och Genlott Fastighetsutveckling AB för totalt 1,8 Mkr (1,5). Bolagen ägs i sin tur (indirekt) av tre personer som äger aktier i K2A (under motsvarande period 2020 fakturerades projektledningstjänsterna från JEFF Fastighetsutveckling AB). K2A köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 1,7 Mkr (1,5). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är anställd hos Advokatfirman Lindahl.

### Avrundningar

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

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

## Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 61,2 Mkr (44,3). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 38 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 115 611 kvm den 31 mars 2021 jämfört med 90 300 kvm den 31 mars 2020.

### Utveckling intäkter för perioden januari till mars 2021

| Mkr                    | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | Förändring, % |
|------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Studentbostäder        | 28,1            | 18,4            | 52,8          |
| Hyresbostäder          | 24,6            | 19,9            | 23,5          |
| Samhällsfastigheter    | 8,5             | 6,0             | 42,0          |
| <b>Totala intäkter</b> | <b>61,2</b>     | <b>44,3</b>     | <b>38,2</b>   |

## Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 23,6 Mkr (14,1), vilket motsvarade en ökning om 67 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2020 samt högre kostnader för uppvärmning, el, snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021. Kostnader för underhåll ökade till följd av engångskostnader kopplade till de miljöcertifieringar och klimatinventeringar som genomförts under kvartalet.

### Fastighetskostnader för perioden januari till mars 2021

| Mkr                                | Student-bostäder | Hyres-bostäder | Samhälls-fastighet | Totalt       |
|------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------|
| Driftskostnader                    | -8,7             | -6,2           | -1,6               | -16,6        |
| Underhåll                          | -0,7             | -0,8           | -0,4               | -1,8         |
| Fastighetsskatt                    | -0,5             | -0,0           | -0,0               | -0,6         |
| Avskrivningar                      | -1,8             | -0,0           | -                  | -1,9         |
| Direkta fastighets-kostnader       | -11,7            | -7,2           | -2,0               | -20,9        |
| Fastighets-administration          |                  |                |                    | -2,8         |
| <b>Totala fastighets-kostnader</b> |                  |                |                    | <b>-23,6</b> |

### Fastighetskostnader för perioden januari till mars 2020

| Mkr                                | Student-bostäder | Hyres-bostäder | Samhälls-fastighet | Totalt       |
|------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|--------------|
| Driftskostnader                    | -5,3             | -4,6           | -1,2               | -11,1        |
| Underhåll                          | -0,4             | -0,2           | -0,2               | -0,8         |
| Fastighetsskatt                    | -0,1             | -0,0           | -0,0               | -0,2         |
| Direkta fastighets-kostnader       | -5,8             | -4,9           | -1,3               | -12,0        |
| Fastighets-administration          |                  |                |                    | -2,0         |
| <b>Totala fastighets-kostnader</b> |                  |                |                    | <b>-14,1</b> |

## Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 243,0 Mkr (15,5), vilket motsvarar 4,2 procent (0,4) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

### Värdeförändring fastigheter, perioden

| Mkr                              | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsobjekt               | 194,0           | 12,8            |
| Projektvinst vid färdigställande | -               | -               |
| Pågående projekt                 | 49,0            | 2,6             |
| <b>Totalt</b>                    | <b>243,0</b>    | <b>15,4</b>     |

Totalt i procent av ingående balans, % 4,2 0,4

## Not 5 Skatt

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till -0,0 Mkr (-0,1) vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

### Avstämning av effektiv skatt för koncernen

| Mkr                                                                         | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt                                                         | 265,3           | 27,1            |
| Skattesats, %                                                               | 20,6 %          | 21,4 %          |
| Skatt enligt gällande skattesats                                            | 54,7            | 5,8             |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                            | -0,2            | -0,0            |
| Effekt av ändrade skattesatser                                              | 0,1             | -0,3            |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | -0,9            | -0,5            |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | 0,0             | 0,0             |
| Ej avdragsgillt räntenetto                                                  | 4,3             | 2,7             |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag                     | -1,2            | -0,4            |
| Uppskjuten skatteintäkt under året aktiverat underskottsavdrag              | -1,0            | -               |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 2,3             | 4,2             |
| Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar                               | -               | -2,5            |
| <b>Summa</b>                                                                | <b>57,9</b>     | <b>9,1</b>      |
| Redovisad effektiv skatt                                                    |                 |                 |
| Redovisad i resultaträkningen                                               | 57,9            | 9,1             |
| Procent av resultat före skatt, %                                           | 21,8 %          | 33,5 %          |
|                                                                             | 2021            | 2020            |
| Redovisad i balansräkningen                                                 | 31 MAR          | 31 MAR          |
| Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:                                      |                 |                 |
| Fastigheter                                                                 | 394,9           | 260,1           |
| Underskottsavdrag                                                           | -42,0           | -               |
| Obeskattade reserver                                                        | 0,3             | 0,2             |
| Derivat                                                                     | 2,9             | -               |
| Övriga poster                                                               | 1,8             | 1,3             |
| <b>Summa</b>                                                                | <b>357,9</b>    | <b>261,9</b>    |

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 205,4 Mkr i jämförelse med 197,9 Mkr vid årets början. I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.



## Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 663,7 Mkr (344,5) i jämförelse med utgången av år 2020. Ökningen är hänförlig till förvärv om 190,3 Mkr (206,2), investeringar om 222,5 Mkr (122,8) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 243,0 Mkr (15,5). Under året har 11,0 Mkr (122,7) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 31 mars 2021 uppgick till 6 446,5 Mkr (4 367,6), varav 4 852,1 Mkr (3 527,6) avser förvaltningsobjekt och 1 594,3 Mkr (840,0) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsobjekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 58,0 Mkr (32,2).

### Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-mar 2021

| Verkligt värde, Mkr                                               | Förvaltnings-<br>objekt | Pågående<br>projekt | Totalt  |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|
| Fastighetsbestånd 1 januari 2021                                  | 4 476,7                 | 1 306,1             | 5 782,8 |
| Förvärv av fastigheter                                            | -                       | 8,0                 | 8,0     |
| Tillgångsförvärv via dotterbolag                                  | 160,6                   | 21,6                | 182,3   |
| Försäljningar                                                     | -                       | -                   | -       |
| Investeringar                                                     | 1,9                     | 220,6               | 222,5   |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt                 | 194,0                   | -                   | 194,0   |
| Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande | -                       | -                   | -       |
| Orealiserade värdeförändringar pågående projekt                   | -                       | 49,0                | 49,0    |
| Nyttjanderättstillgångar                                          | 9,8                     | -                   | 9,8     |
| Avskrivningar nyttjanderättstillgångar                            | -1,8                    | -                   | -1,8    |
| Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt         | 11,0                    | -11,0               | -       |
| Fastighetsbestånd 31 mars 2021                                    | 4 852,1                 | 1 594,3             | 6 446,5 |

### Förändring av fastighetsbeståndet för perioden jan-mar 2020

| Verkligt värde, Mkr                                               | Förvaltnings-<br>objekt | Pågående<br>projekt | Totalt  |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|
| Fastighetsbestånd 1 januari 2020                                  | 3 184,1                 | 839,0               | 4 023,1 |
| Förvärv av fastigheter                                            | 47,0                    | 0,8                 | 47,8    |
| Tillgångsförvärv via dotterbolag                                  | 158,4                   | -                   | 158,4   |
| Försäljningar                                                     | -                       | -                   | -       |
| Investeringar                                                     | 2,6                     | 120,2               | 122,8   |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt                 | 12,8                    | -                   | 12,8    |
| Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande | -                       | -                   | -       |
| Orealiserade värdeförändringar pågående projekt                   | -                       | 2,6                 | 2,6     |
| Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt         | 122,7                   | -122,7              | -       |
| Fastighetsbestånd 31 mars 2020                                    | 3 527,6                 | 840,0               | 4 367,6 |

### Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

| Mkr                                      | 2021<br>31 MAR | 2020<br>31 MAR |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad                                  | 2 586,1        | 1 996,9        |
| Mark                                     | 406,8          | 259,6          |
| Pågående projekt                         | 1 135,2        | 563,1          |
| Inventarier i förvaltnings-<br>fastighet | 33,2           | 9,7            |
| Summa                                    | 4 161,2        | 2 829,3        |

## 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 2020 (not 15).

### Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

| Nyckeltal                                                                            | 2021<br>31 MAR | 2020<br>31 MAR |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Diskonteringsränta bostäder, %                                                       | 6,5            | 6,4            |
| Diskonteringsränta samhällsfastigheter, %                                            | 7,2            | 7,7            |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde <sup>1</sup> bostäder, %            | 3,9            | 4,2            |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde <sup>1</sup> samhällsfastigheter, % | 5,3            | 5,7            |
| Direkt avkastningskrav för bedömning av restvärde <sup>1</sup> totalt, %             | 4,0            | 4,3            |

1) Genomsnittlig värderingsyield

## Not 7 Joint ventures

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

### Resultat från joint ventures

Resultatet från joint ventures uppgick under perioden till 4,0 Mkr (0,3).

### Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Det sammanlagda värdet uppgår till 143,9 (128,1) Mkr och avser fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3, Västerås Ångpannan 12 och Upplands-Bro Viby 19:3.

## Not 8 Räntebärande skulder, likvida medel samt derivat

### Likvida medel

Likvida medel uppgick till 402,5 Mkr (256,2) vid utgången av perioden.

### Räntebärande skulder

Se avsnittet ”Finansiering” i delårsrapporten.

### Derivat

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

Orealiserade förändringar i verkligt värde på derivaten redovisas i resultatet på raden Värdeförändringar derivat. K2A har ingått derivatavtal i form av räntetak samt ränteswapavtal med ett sammanlagt nominellt värde om 1 175,0 Mkr (1 175,0). 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 – KASSAFLÖDET<sup>1</sup>

|                     | FÖRÄNDRING           | EFFEKT PÅ<br>KASSAFLÖDET MKR |
|---------------------|----------------------|------------------------------|
| Hysesintäkter       | +/- 5 procent        | +/- 11                       |
| Uthyrningsgrad      | +/- 2 procentenheter | +/- 4                        |
| Fastighetskostnader | +/- 10 procent       | -/+ 8                        |
| 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 försåras 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 <sup>1</sup> , Mkr | -645 | -322 | 0  | 322 | 645 |
| Belåningsgrad <sup>2</sup> , %     | 64   | 61   | 58 | 56  | 53  |

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

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

### VÄSENTLIG ICKE OBSERVERBAR INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE<sup>1</sup>

|                                                           | Samhälls-<br>fastigheter | Bostäder |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|----------|
| Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm                 | 2 003                    | 3 059    |
| Aktuell hyra, kr/kvm                                      | 1 449                    | 2 249    |
| Återstående längd på hyreskontrakt, år                    | 8,5                      | e.t.     |
| Förväntad långsiktig vakans år 16, %                      | 3,2                      | 1,0      |
| Aktuell vakans, %                                         | 4,4                      | 1,4      |
| Förväntat normaliserat driftsnetto år 16, kr/kvm          | 1 566                    | 2 233    |
| Diskonteringsränta, %                                     | 7,2                      | 6,5      |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, % | 5,3                      | 3,9      |

|                                                      | Samhälls-<br>fastigheter | Bostäder    |
|------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| KÄNSLIGHETSANALYS 2 – VÄRDEFÖRÄNDRINGAR <sup>1</sup> |                          |             |
| Förväntad normaliserad hyra                          | +/- 5% +/- 15 Mkr        | +/- 173 Mkr |
| Förväntad långsiktig vakans                          | +/- 5% -/+ 15 Mkr        | -/+ 173 Mkr |
| Förväntade fastighetskostnader                       | +/- 5% -/+ 3 Mkr         | -/+ 40 Mkr  |
| Diskonteringsränta                                   | +/- 1% -/+ 53 Mkr        | -/+ 546 Mkr |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde     | +/- 1% -/+ 54 Mkr        | -/+ 939 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: kopplad tillgång till nya projekt, nyckelpersoner, riskhantering i projekt (avseende tid, kostnad och kvalitet), samt driftskontinuitet och kapacitet i de egna produktionsanläggningarna.

## Pågående projekt

Informationen om pågående projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner samt projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt i

delårsrapporten omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

### Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyresadministration samt concern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, samt ansvarar för rapportering och information till aktiemarknaden. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.

### EFFEKTER AV COVID-19

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

### Sjukfrånvaro

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 tidigare år. Sjukfrånvaro i dotterbolaget Grännäs Trähus, har minskat jämfört med föregående år 9 procent (12) men ligger fortsatt på en något högre nivå än ett "normalår".

### Hyra och uthyrningsgrad

K2A har under slutet av första kvartalet 2021 observerat högre vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där det bedrivits distansundervisning. Den ekonomiska uthyrningsgraden har minskat sedan årsskiftet och uppgick per 31 mars 2021 till 94 procent (97). Antalet hyresgäster med betalningssvårigheter har inte ökat.

### Transaktioner och fastighetsvärdering

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

### Projektutveckling

K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. K2A har byggstartat 314, varav 98 i egen regi, bostäder under 2021 i enlighet med uppsatta mål. Samtliga pågående projekt löper på enligt plan och K2A bedömer att tidplanerna i all väsentlighet håller.

### Finansiering

K2A har ännu inte observerat några väsentliga negativa effekter på kreditmarknaden när det gäller bankfinansiering, vilket är K2A:s primära finansieringskälla. Samtliga lån som förfallit under 2021 har förlängts till oförändrade eller attraktivare finansieringsvillkor. Samtliga förvärv som K2A genomfört har finansierats med banklån till nivåer och villkor som gällde innan utbrottet av covid-19. K2A har en stabil finansiell ställning och likvida medel uppgick per 31 mars 2021 till 402 Mkr. K2A har avtalat om kreditfaciliteter som innebär att K2A:s outnyttjade kreditutrymme uppgick till 962 Mkr per 31 mars 2021.

# AKTIEN OCH ÄGARE

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

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på NASDAQ Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019. Preferensaktierna har under perioden 2 april 2015 till 20 juni 2019 varit upptagna till handel på NASDAQ Stockholm First North Premier.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 31 mars 2021 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 2021-03-31

|                                         | A-aktier  | B-aktier   | D-aktier  | Preferens-aktier | Totalt antal aktier | % av totalt antal aktier | % av totalt antal röster <sup>1</sup> |
|-----------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 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                     | 5,8                                   |
| 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                              | -         | 1 235 253  | -         | 55 900           | 1 304 977           | 6,9                      | 3,4                                   |
| Swedbank Försäkring                     | -         | 611 429    | -         | 68 422           | 679 851             | 3,6                      | 1,8                                   |
| Ludwig Holmgren                         | 152 400   | 313 346    | -         | 2 032            | 467 778             | 2,5                      | 4,8                                   |
| Verdipapirfond Odin Ejendom             | -         | 467 995    | -         | -                | 467 995             | 2,5                      | 1,2                                   |
| Enter Fonder                            | -         | 463 504    | -         | -                | 463 504             | 2,5                      | 1,2                                   |
| Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension  | -         | 177 725    | -         | 177 725          | 351 072             | 1,9                      | 0,9                                   |
| Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag | -         | 238 390    | -         | 6 220            | 244 610             | 1,3                      | 0,6                                   |
| LK Finans                               | -         | 200 000    | -         | -                | 200 000             | 1,1                      | 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              | -         | 94 728     | -         | -                | 94 728              | 0,5                      | 0,2                                   |
| Clearstream Banking S.A                 | -         | 75 600     | -         | 6 010            | 81 610              | 0,4                      | 0,2                                   |
| Handelsbanken Sverige Index             | -         | 73 801     | -         | -                | 73 801              | 0,4                      | 0,2                                   |
| PPB Holding                             | -         | -          | -         | 66 000           | 66 000              | 0,3                      | 0,2                                   |
| Nordea Livförsäkring Sverige AB         | -         | 32 930     | -         | 15 697           | 48 627              | 0,3                      | 0,1                                   |
| Övriga                                  | -         | 565 683    | -         | 1 142 125        | 1 693 984           | 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 28 april 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 delårsrapport 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 ägnas 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

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

## Eget kapital per stamaktie

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

## Förvaltningsresultat

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

## Förvaltningsresultat per stamaktie

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

## Hyresvärde

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 koncern- redovisning 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, avdrag för ränta på hybridobligation 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 och avdrag för ränta på hybridobligation 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 balansomsättning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet

## Substansvärde NRV

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

## Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare

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

## Substansvärde NRV per stamaktie

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

## Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

## Uthyrningsgrad, ekonomisk

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 orealiserade värdeförändringar beaktats.



## AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

|                                                      | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | 2020 APR-<br>2021 MAR | 2020<br>JAN-DEC |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Per aktie, belopp i kr</b>                        |                 |                 |                       |                 |
| <b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b>            |                 |                 |                       |                 |
| Förvaltningsresultat                                 | 10,0            | 5,7             | 43,0                  | 38,7            |
| Utdelning preferensaktier                            | -9,0            | -9,0            | -36,1                 | -36,1           |
| Viktat genomsnittligt antal stamaktier               | 17 082 160      | 16 909 573      | 17 082 160            | 16 995 866      |
| Förvaltningsresultat per stamaktie, kr               | 0,05            | -0,20           | 0,40                  | 0,15            |
| <b>Resultat per stamaktie</b>                        |                 |                 |                       |                 |
| Resultat enligt resultaträkningen                    | 207,4           | 18,0            | 409,0                 | 219,6           |
| Utdelning preferensaktier                            | -9,0            | -9,0            | -36,1                 | -36,1           |
| Resultat hänförligt till hybridobligation            | -5,1            | -               | -5,1                  | -               |
| Viktat genomsnittligt antal stamaktier               | 17 082 160      | 16 909 573      | 17 082 160            | 16 995 866      |
| Justerat resultat per stamaktie                      | 11,31           | 0,53            | 21,53                 | 10,80           |
| Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande       | -0,01           | -0,01           | -0,03                 | -0,03           |
| Resultat per stamaktie, kr                           | 11,30           | 0,52            | 21,50                 | 10,77           |
| <b>Eget kapital per stamaktie</b>                    |                 |                 |                       |                 |
| Eget kapital                                         | 2 408,8         | 1 598,0         | 2 408,8               | 1 763,5         |
| Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande       | -1,5            | -               | -1,5                  | -1,4            |
| Avdrag för värdet av preferensaktier <sup>1</sup>    | -518,9          | -518,9          | -518,9                | -518,9          |
| Avdrag hybridobligation                              | -450,0          | -               | -450,0                | -               |
| Eget kapital hänförligt till stamaktieägare          | 1 438,4         | 1 079,1         | 1 438,4               | 1 243,2         |
| Antal stamaktier vid periodens slut                  | 17 082 160      | 17 082 160      | 17 082 160            | 17 082 160      |
| Eget kapital per stamaktie, kr                       | 84,21           | 63,16           | 84,21                 | 72,78           |
| <b>Substansvärde NRV, per aktie</b>                  |                 |                 |                       |                 |
| Substansvärde NRV                                    | 1 795,0         | 1 346,8         | 1 795,0               | 1 542,3         |
| Antal stamaktier vid periodens slut                  | 17 082 160      | 17 082 160      | 17 082 160            | 17 082 160      |
| Substansvärde NRV, per aktie, kr                     | 104,38          | 78,84           | 104,38                | 90,29           |
| <b>Totalt antal utstående stamaktier, st</b>         | 17 082 160      | 17 082 160      | 17 082 160            | 17 082 160      |
| <b>Genomsnittligt antal utstående stamaktier, st</b> | 17 082 160      | 16 909 573      | 17 082 160            | 16 995 866      |
| <b>Överskottsgrad</b>                                |                 |                 |                       |                 |
| Hyresintäkter                                        | 61,2            | 44,3            | 219,1                 | 202,2           |
| Driftsöverskott justerat avs. blockhyresavtal        | 39,4            | 30,2            | 149,2                 | 139,5           |
| Överskottsgrad, %                                    | 64,5            | 68,2            | 68,1                  | 69,0            |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>                    |                 |                 |                       |                 |
| Periodens resultat                                   |                 |                 | 408,5                 | 219,6           |
| Eget kapital utgående balans                         |                 |                 | 2 408,8               | 1 763,5         |
| Avkastning på eget kapital, %                        |                 |                 | 17,0                  | 12,5            |
| <b>Soliditet</b>                                     |                 |                 |                       |                 |
| Eget kapital                                         | 2 408,8         | 1 598,0         | 2 408,8               | 1 763,5         |
| Totala tillgångar                                    | 7 182,1         | 4 883,1         | 7 182,1               | 6 488,8         |
| Soliditet, %                                         | 33,5            | 32,7            | 33,5                  | 27,2            |

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

|                                                              | 2021<br>JAN-MAR | 2020<br>JAN-MAR | 2020 APR-<br>2021 MAR | 2020<br>JAN-DEC |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Räntebärande skuld</b>                                    |                 |                 |                       |                 |
| Långfristiga räntebärande skulder                            | 3 406,8         | 2 558,2         | 3 406,8               | 3 340,8         |
| Kortfristiga räntebärande skulder                            | 767,6           | 304,7           | 767,6                 | 842,6           |
| Räntebärande skuld, Mkr                                      | 4 174,4         | 2 863,0         | 4 174,4               | 4 183,4         |
| <b>Nettoskuld</b>                                            |                 |                 |                       |                 |
| Räntebärande skuld                                           | 4 174,4         | 2 863,0         | 4 174,4               | 4 183,4         |
| Likvida medel                                                | -402,4          | -253,2          | -402,4                | -412,1          |
| Nettoskuld, Mkr                                              | 3 771,9         | 2 606,7         | 3 771,9               | 3 771,3         |
| <b>Belåningsgrad</b>                                         |                 |                 |                       |                 |
| Räntebärande skuld                                           | 4 174,4         | 2 863,0         | 4 174,4               | 4 183,4         |
| <b>Totala tillgångar</b>                                     | <b>7 182,1</b>  | <b>4 883,1</b>  | <b>7 182,1</b>        | <b>6 488,8</b>  |
| Belåningsgrad, %                                             | 58,1            | 58,6            | 58,1                  | 64,5            |
| <b>Belåningsgrad netto</b>                                   |                 |                 |                       |                 |
| Nettoskuld                                                   | 3 771,9         | 2 606,7         | 3 771,9               | 3 771,3         |
| <b>Totala tillgångar justerat för likvida medel</b>          | <b>6 779,7</b>  | <b>4 626,8</b>  | <b>6 779,7</b>        | <b>6 076,7</b>  |
| Belåningsgrad netto, %                                       | 55,6            | 56,3            | 55,6                  | 62,1            |
| <b>Räntetäckningsgrad (12 mån)</b>                           |                 |                 |                       |                 |
| Driftsöverskott                                              |                 |                 | 143,8                 | 136,5           |
| Centrala administrationskostnader, förvaltning               |                 |                 | -14,1                 | -13,2           |
| <b>Räntenetto</b>                                            |                 |                 | <b>-67,9</b>          | <b>-61,9</b>    |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                      |                 |                 | 1,9                   | 2,0             |
| <b>Substansvärde NRV</b>                                     |                 |                 |                       |                 |
| Eget kapital                                                 | 2 408,8         | 1 598,0         | 2 408,8               | 1 763,5         |
| Derivat                                                      | -13,4           | 5,9             | -13,4                 | -1,0            |
| Uppskjuten skatt                                             | 357,9           | 261,9           | 357,9                 | 300,1           |
| Substansvärde NRV, Mkr                                       | 2 753,4         | 1 865,8         | 2 753,4               | 2 062,5         |
| Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande               | -1,5            | -0,2            | -1,5                  | -1,4            |
| Avdrag för värdet av preferensaktier <sup>1</sup>            | -518,9          | -518,9          | -518,9                | -518,9          |
| Avdrag hybridobligation                                      | -450,0          | -               | -450,0                | -               |
| Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr        | 1 783,0         | 1 346,8         | 1 783,0               | 1 542,3         |
| <b>Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader)</b> |                 |                 |                       |                 |
| IB substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, kr      | 78,8            | 59,4            | 78,8                  | 71,3            |
| UB substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, kr      | 104,4           | 78,8            | 104,4                 | 90,3            |
| Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader), %     | 32,4            | 32,8            | 32,4                  | 26,6            |

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

# KALENDARIUM

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE 2021

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Delårsrapport Q2 januari-juni 2021      | 16 juli 2021     |
| Delårsrapport Q3 januari-september 2021 | 20 oktober 2021  |
| Bokslutskommuniké 2021                  | 16 februari 2022 |

## PREFERENSAKTIEUTDELNING 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  |

## FÖRESLAGEN 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](mailto:johan.knaust@k2a.se)  
Christian Lindberg, vice VD, 070-723 39 48, [christian.lindberg@k2a.se](mailto:christian.lindberg@k2a.se)  
Ulrika Grewe-Ståhl, CFO, 070-666 08 64, [ulrika.grewestahl@k2a.se](mailto:ulrika.grewestahl@k2a.se)  
Johan Hähnel, IR-chef, 070-605 63 34, [johan.hahnel@k2a.se](mailto: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 den 28 april 2021.



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

Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, [info@k2a.se](mailto:info@k2a.se), [www.k2a.se](http://www.k2a.se), org.nr 556943-7600