

Q2

Delårsrapport januari - juni 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2021

APR-JUN 2021

- Hyresintäkterna ökade till 61,2 Mkr (47,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 41,5 Mkr (33,2)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5,8 Mkr (9,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 120,6 Mkr (13,2)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 93,9 Mkr (44,9) och resultat per stamaktie uppgick till 4,57 kr (2,10)

JAN-JUN 2021

- Hyresintäkterna ökade till 122,3 Mkr (92,0)
- Driftsöverskottet uppgick till 79,0 Mkr (63,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,7 Mkr (15,0)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 363,6 Mkr (28,7)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 301,3 Mkr (62,9) och resultat per stamaktie uppgick till 15,88 kr (2,65)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 3 504 (2 703)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

8 634 st

Fastighetsvärde

7 065 Mkr

Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare

1 883 Mkr

NYCKELTAL, Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 JUL- 2021 jun	2020 jan-dec
Hyresintäkter	61,2	47,7	122,3	92,0	232,5	202,2
Driftsöverskott	41,5	33,2	79,0	63,4	152,0	136,5
Förvaltningsresultat	5,8	9,4	15,7	15,0	39,4	38,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	120,6	13,2	363,6	28,7	555,6	220,7
Resultat efter skatt	93,9	44,9	301,3	62,9	458,0	219,6
Antal bostäder i förvaltning	3 504	2 703	3 504	2 703	3 504	2 981
Antal bostäder i produktion	1 979	940	1 979	940	1 979	1 361
Antal bostäder i projekt	3 151	3 078	3 151	3 078	3 151	2 992
Totalt antal bostäder	8 634	6 721	8 634	6 721	8 634	7 334
Belåningsgrad netto, %	58,2	59,3	58,2	59,3	58,2	62,1
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	1,8	2,0	1,8	2,0	1,8	2,0
Långsiktigt substansvärde NRV	2 853,1	1 847,0	2 853,1	1 847,0	2 853,1	2 062,5
Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 542,3
Substansvärde NRV per stamaktie, kr	109,63	77,73	109,63	77,73	109,63	90,29
Substansvärde NRV per stamaktie, tillväxt, %					41,0	26,6

Antal tillförda bostäder i fastighets- och projektportfölj (kvartalet)

294 st

Förändring fastighetsvärde (kvartalet)

618 Mkr

Förändring substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare (kvartalet)

100 Mkr

HÄNDELSER UNDER PERIODEN JAN-JUN 2021

Första kvartalet

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

- K2A ingick avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABGSC") om att ABGSC ska agera likviditetsgarant för K2A:s B-aktie. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq OMX regler kring likviditetsgaranti. Syftet är att främja aktiens likviditet. Åtagandet påbörjades den 19 mars 2021. (2021-03-18)
- K2A offentliggjorde prospekt och ansökte om upptagande till handel av gröna hybridobligationer på Nasdaq Stockholm. (2021-03-24)
- K2A byggstartade nyproduktion av 98 hyresbostäder på fastigheten Näcken 1 i Lund med en bedömd uthyrningsbar yta om 3 400 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022. (2021-03-31)

Andra kvartalet

- K2A tecknade avtal om förvärv och tillträdde tomträtten Karlstad Ukulelen 1. Säljare var Lecab Fastigheter och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 248 Mkr. Fastigheten omfattar 248 studentbostäder i direkt anslutning till Karlstads universitet. Uthyrningsbar area uppgår till 5 300 kvm och hyresvärdet uppgår till 12,7 Mkr på årsbasis. (2021-04-07)
- K2A tecknade avtal om förvärv av fastigheten Umeå Äppellunden 1. Säljare var Bonava, som kommer ansvara för att färdigställa projektet. Transaktionen baseras på ett fastighetsvärde om 158 Mkr. Fastigheten omfattar 83 hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 3 850 kvm. Hyresvärdet beräknas uppgå till 8 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten under fjärde kvartalet 2021. (2021-04-12)
- K2A offentliggjorde grundprospekt avseende ett nyetablerat MTN-program. K2A har upprättat ett icke-säkerställt så kallat Medium Term Note-program med en ram uppgående till 3 miljarder kronor. Under MTN-programmet kan Bolaget emittera seniora icke-säkerställda obligationer i svenska kronor eller euro med en löptid om minst ett år. (2021-05-21)
- K2A utsåg Ola Persson till CFO. Ola ingår i K2A:s ledningsgrupp. (2021-05-21)
- K2A emitterade gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor under Bolagets MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter och slutgiltigt förfall den 1 juni 2024. (2021-05-25)

Andra kvartalet fortsättning

- K2A tecknade avtal om att förvärva del av fastigheterna Sidsjö 2:41 och Sidsjöhöjden 14 i Sundsvall. Säljare var Sidsjö Fastigheter och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 254 Mkr. Fastigheten omfattar 63 kooperativa hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 11 680 kvm. Hyresvärdet uppgår till 16 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten under tredje kvartalet 2021. (2021-05-27)
- K2A genomförde spridningsemission av 90 900 B-aktier till en kurs om 288,17 SEK per B-aktie. Emissionen övertecknades till 570 procent av de erbjudna B-aktierna och fler än 4 500 nya aktieägare tillfördes K2A. (2021-06-11)
- K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB:s (publ) aktier erhöll grön märkning enligt Nasdaq Green Equity Designation. Den gröna märkningen utgör ett bevis på att över 50 procent av K2A:s omsättning härrör från aktiviteter som är gröna och att verksamheten fortsätter att investera en betydande andel i gröna aktiviteter. (2021-06-15)
- K2A byggstartade nyproduktion av 185 hyresbostäder på fastigheten Diskusen 2 i utvecklingsområdet Arenastaden, Växjö med en bedömd total uthyrningsbar yta om 6 863 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till första kvartalet 2023. (2021-06-23)
- K2A byggstartade nyproduktion av 62 hyresbostäder på fastigheten Kornknarren 2, Västerås med en bedömd uthyrningsbar yta om 2 463 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till slutet av 2022. (2021-06-24)

Händelser efter periodens utgång

- K2A förvärvade fastigheten Nynäshamn Vansta 5:28. Säljare var Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och köpeskillingen uppgår till 18 Mkr. K2A planerar att uppföra fyra hus med 140 hyresbostäder och en uthyrningsbar area på 5 500 kvm. Planerad byggstart är i slutet av 2022 med inflyttning under 2024. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 11 Mkr på årsbasis. (2021-07-02)
- K2A tecknade avtal om att förvärva fastigheten Rödalen 1 i Norrtälje. Säljare var Slättö Value Add I och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 550 Mkr. Fastigheten omfattar 191 hyresbostäder med en uthyrningsbar area om 10 785 kvm. Hyresvärdet förväntas efter färdigställande uppgå till 25 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske under det fjärde kvartalet 2023. (2021-07-06)
- K2A tecknade avtal om att förvärva tre nybildade fastigheter i Växjö från Peab för 716 Mkr. Fastigheterna kommer utgöra två nya bostadskvarter med totalt 334 hyresbostäder och en uthyrningsbar area om 17 100 kvm. Samtliga byggnader förväntas vara färdigställda 2025 med ett hyresvärde efter färdigställande om 38 Mkr på årsbasis. (2021-07-06)
- K2A tecknade avtal om att förvärva fastigheten Brynäs 19:21 i Gävle. Säljare var Riksbyggen och transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 222 Mkr. Fastigheten omfattar 121 hyresbostäder med uthyrningsbar area om 6 390 kvm. Planerad byggstart är i fjärde kvartalet 2021 med inflyttning i slutet av 2023. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 11 Mkr på årsbasis. (2021-07-09)
- K2A tecknade avtal om att förvärva del av fastigheten Sundsvall Alliero 20. Säljare var Diös och transaktionen baserade sig på ett byggrättsvärde om 42 Mkr. Fastigheten innehåller en bostadsbyggrätt om 12 100 kvm BTA, där K2A avser att uppföra cirka 200 hyresbostäder. (2021-07-16)

Fortsatt tillväxt – K2A:s aktier får grön märkning av Nasdaq

Under det andra kvartalet 2021 fortsatte vi vår snabba tillväxt. Vi avtalade om förvärv av bostadsfastigheter för 660 Mkr, totalt 394 bostäder och ett hyresvärde om 37 Mkr. Balansomslutningen översteg den 30 juni 8 miljarder kronor, att jämföra med drygt 7 miljarder kronor vid utgången av mars 2021.

Positiv värdeförändring i fastighetsbeståndet

Under kvartalet redovisades realiserade värdeförändringar av våra fastigheter om 121 Mkr. Bland värdeförändringarna ingår Slakthusområdet i Stockholm. Detaljplanen för området godkändes under kvartalet, med byggstart 2023, vilket medförde en positiv påverkan på värdet på fastigheten.

Framgångsrik ägarspridning

K2A har en stark ägarbas som huvudsakligen utgörs av grundare, ledning, styrelse samt meriterade institutioner. Som en del i vår tillväxtstrategi slutförde vi i juni en nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt om drygt 26 Mkr, riktad till allmänheten i Sverige. Genom nyemissionen breddades aktieägarbasen i K2A:s B-aktie med ytterligare 4 500 ägare. Det skapar förutsättningar för en bättre likviditet i handeln med B-aktien, något som bör gynna såväl befintliga som tillkommande aktieägare.

K2A:s aktier får grön märkning av Nasdaq



Nasdaq Green Equity Designation. Att K2A nu som ett av de första företagen på Nasdaq kvalificerar sig för att ingå i Nasdaq Green Designations utgör ytterligare ett kvitto på att vårt arbete med att minimera påverkan på miljön och klimatet är framgångsrikt. Det utgör även ett beslutsunderlag för investerare som letar efter hållbara investeringar.

K2A var 2020 först i världen med att skapa ett grönt ramverk för sina aktier. Ramverket ger bland annat investerare information om och hur K2A:s hållbarhetsarbete ligger i linje med EU:s taxonomi. I juni fick K2A:s aktier även en grön märkning enligt

Ramverk för finansiering av K2A:s tillväxt

Den 21 maj fick vi godkänt från Finansinspektionen att upprätta ett icke säkerställt så kallat Medium Term Note-program med en ram uppgående till 3 miljarder kronor. Därmed skapar vi förutsättningar för att på ett effektivt sätt finansiera vår tillväxt. Under MTN-programmet kan K2A emittera seniora icke säkerställda obligationer i svenska kronor eller euro med en löptid om minst ett år utan att varje gång behöva upprätta separata prospekt. Under juni emitterade vi en senior icke säkerställd grön obligation på 400 Mkr och en löptid om 3 år under MTN-programmet. De nya obligationerna kommer att användas i enlighet med K2A:s gröna ramverk, vilket innebär finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i energi-effektiviseringar.

Med önskan om en trevlig sommar!

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 miljarder kronor

Finansiella mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

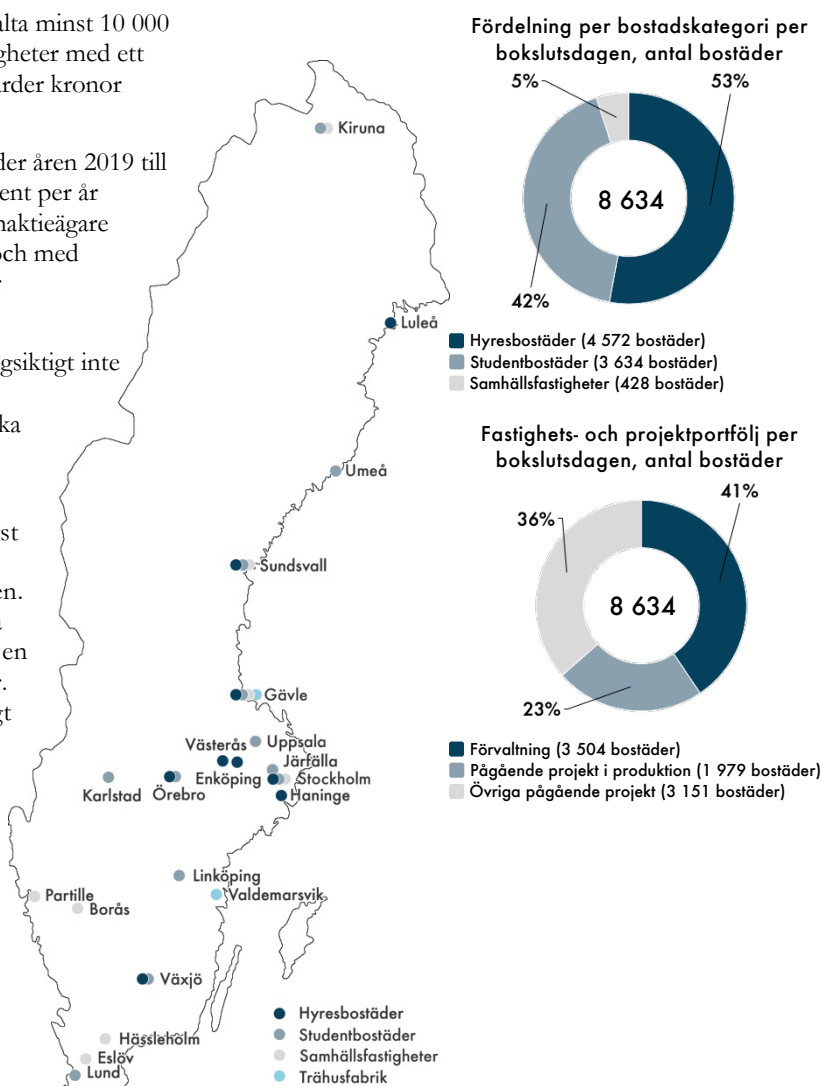
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

För att uppnå sina mål ska K2A:

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvs-möjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresbostäder.
- Fokusera på bra boendelägen, campusenära 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 8 634 bostäder, varav 3 504 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 7 064,6 Mkr.



SÅ HÄR SKAPAR K2A VÄRDEN

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden till effektiv förvaltning av färdigställda bostäder.



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.

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 egen byggnation Svanenmärkt.

6. Uthyrning och 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 och 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, med hjälp av 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 bolaget 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 30 procent jämfört med en byggnad i betong. 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 byggdela. Produktionsmetoden är Svanenmärkt, vilket ger hyresgästerna ett högkvalitativt boende, med miljö- och hälsoriktiga, medvetna materialval.

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

K2A:s bidrag till Agenda 2030

I början av året gjorde K2A en genomlysning av hela verksamheten med avseende på Agenda 2030, vilken utgörs av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling med 169

underliggande delmål. Se K2A:s årsredovisning 2020 för komplett redogörelse. Under hösten 2021 kommer handlingsplaner att öka bidraget till ett antal valda mål att upprättas, men redan under Q2 2021 har det påbörjats arbeten för ytterligare bidrag till bland annat mål 5 – Jämställdhet och mål 11 – Hållbara städer och samhällen. Några konkreta åtgärder är projektet Stora Sköndal där K2A kommer bygga både hyres-, student-, ungdoms- och seniorbostäder, och dessutom en byggnad till förmån för ensamstående kvinnor. Ett spännande utvecklingsprojekt som kopplar till arbetet med mål 9 – Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, mål 11 – Hållbara städer och samhällen samt mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna, är det av Vinnova finansierade forskningsprojektet *Rikare Grannskap* som syftar till att ta fram tranporteffektiva mobilitetslösningar. Båda projekten beskrivs mer i detalj nedan.

Social hållbarhet i fokus i Stora Sköndal

I Stockholms södra del pågår utvecklingen av Framtidens Stora Sköndal där målet är att skapa en stadsdel byggd på idén om social- och miljömässig hållbarhet. K2A har undersökt olika behov på bostadsmarknaden och identifierat flera målgrupper som är viktiga att stötta, däribland ensamstående kvinnor med barn. Redan på 30-talet utvecklades en vision om hållbara, funktionella boenden för yrkesverksamma kvinnor med barn. I dagens Sverige är frågan fortfarande aktuell. År 2019 skilde sig mer än 23 000 kvinnor i Sverige, och av dessa är många mammor med begränsad ekonomi. I Stora Sköndal kommer K2A därför uppföra en byggnad till förmån för ensamstående mammor, där visionen är att skapa prisvärda bostäder med fokus på trygghet, specifikt utformade för deras behov och förutsättningar. Ambitionen är att skapa en miljö där vardagen blir lättare, med inslag som bidrar till gemenskap, sammanhållning och där de boende kan dela på specifika resurser för att underlätta livspusslet och främja en hållbar livsstil.

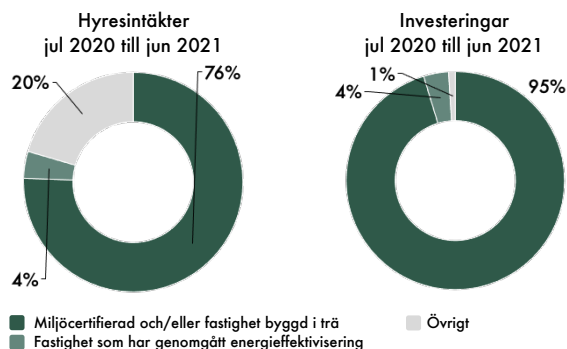
Vinnovaprojekt för framtidens mobilitet

För att i staden minska klimatutsläpp, konkurrens om yta och miljöproblem krävs en omställning av infrastruktur där ökad resurseffektivitet och minskat bilresande är två nyckelfaktorer. Tillsammans med Nyréns Arkitektkontor deltar K2A i det av Vinnova finansierade forskningsprojektet *Rikare grannskap* där fler branschaktörer ingår. Projektet handlar om hur nya mobilitetslösningar kan minska bilanvändning och frigöra ytor för nya bostäder och bättre livsmiljö i befintliga bostadsområden. Målet är att med stöd av akademisk forskning och fallstudier ta fram tranporteffektiva mobilitetslösningar och stadsbyggnadskoncept anpassade efter förutsättningar i tre bildominerade stadstyper. *Rikare grannskap* har även som ambition att identifiera drivkrafter, hinder och möjliga strategier för önskad omställning. K2A:s BoBil är en egen elbilpool som vi redan erbjuder till många av våra hyresgäster. Med forskningsprojektet hoppas vi öka kunskapen om framtida mobilitetslösningar för att bidra till en hållbar stadsutveckling med minskad klimatpåverkan och ökat kundvärde.

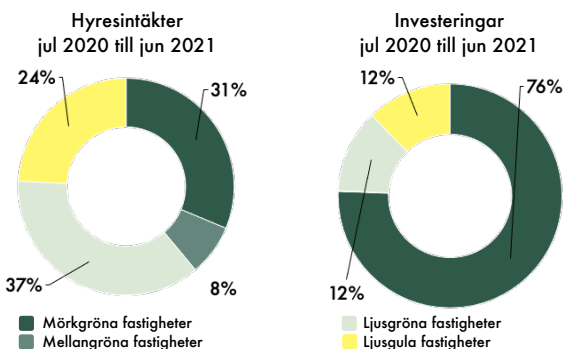
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER

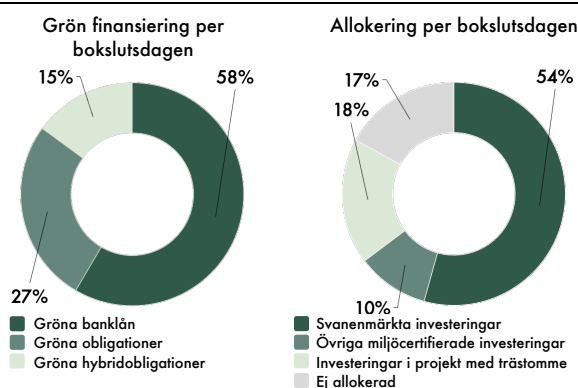
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



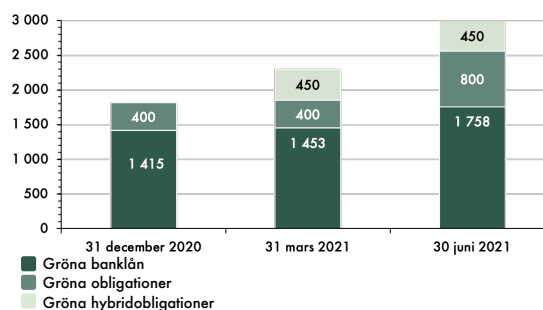
Fördelning enligt Cicero Shades of Green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



Utveckling grön finansiering, Mkr



GRÖNA FASTIGHETER

Certifiering	Miljöcertifierade förvaltningsobjekt			Pågående projekt	Totalt
	Certi-fierade	Pågå-ende	Komm-ande		
Svanen	9	0	0	9	39
Miljöbyggnad					
Guld	0	0	0	0	0
Silver	4	0	0	4	1
Miljöbyggnad					
Guld	0	0	0	0	0
Silver	7	70	6	83	0
Passivhus/annan	1	0	0	1	6
Summa	21	70	6	97	46

Exempel på gröna fastigheter – Umeå Äppellunden 1

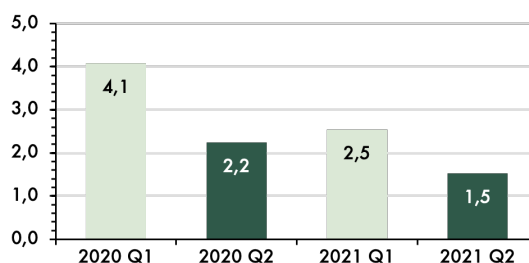


- Umeå Äppellunden 1, 83 nyproducerade hyresbostäder
- Uppförs med miljöcertifiering enligt Svanen
- Inflyttning beräknad till andra kvartalet 2023

ENERGIEFFEKTIVITET

År		Totala CO ₂ -utsläpp (CO ₂ e)		Energianvändning kWh/kvm
		ton	kg/kvm	
2020	Q1	316,9	4,1	51,0
	Q2	188,6	2,2	26,6
2021	Q1	282,9	2,5	48,5
	Q2	177,9	1,5	21,7

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



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

¹ Skillnad mot utfall i Q1 2020 och Q1 2021 beror på att statistiken kompletterats med fastigheter där data tidigare saknats.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

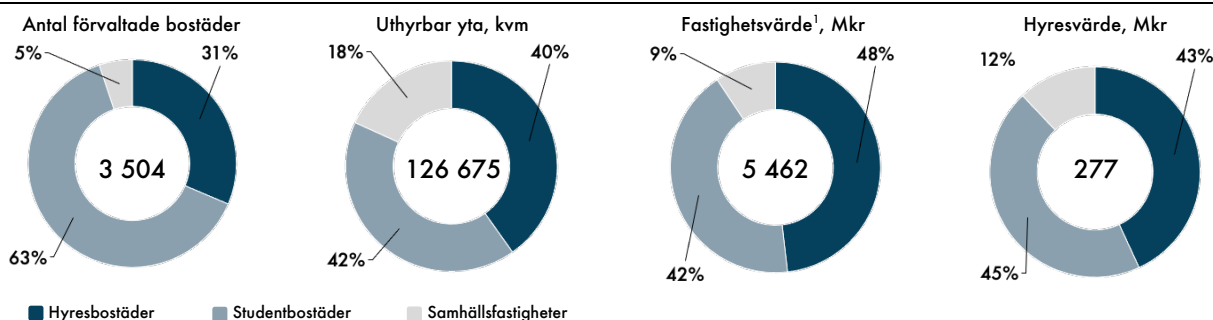
Förvaltningsobjekten består av totalt 3 504 bostäder och en uthyrbar yta om 126 675 kvm, varav 114 101 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

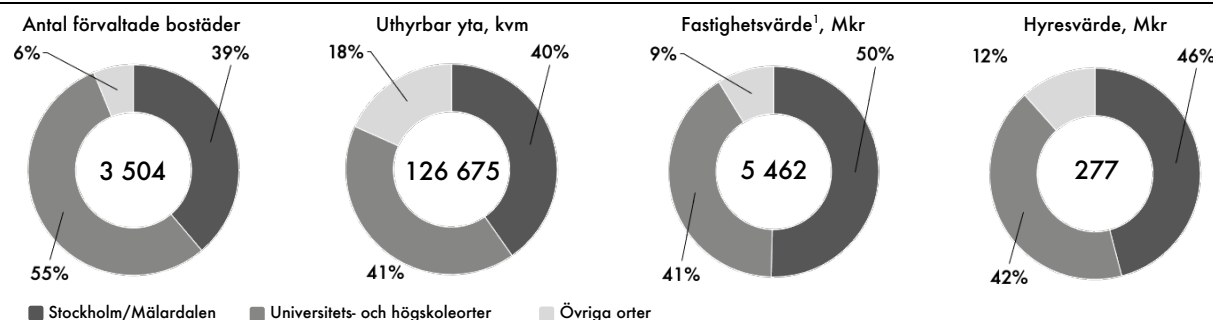
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 100	48 637	2 298	2 631	51 654	120	2 346	25	485	93	1 827
Studentbostäder	2 224	49 992	2 698	2 320	44 031	124	2 356	32	608	88	1 679
Samhällsfastigheter	180	15 472	7 578	511	22 174	33	1 452	5	228	28	1 225
Summa/genomsnitt	3 504	114 101	12 574	5 462	43 119	277	2 188	62	489	210	1 656

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	1 360	50 034	1 016	2 753	53 927	127	2 492	28	554	97	1 898
Universitets- och högskoleorter	1 928	50 289	2 126	2 231	42 564	118	2 245	28	527	87	1 659
Övriga orter	216	13 778	9 432	478	20 599	32	1 388	6	264	26	1 118
Summa/genomsnitt	3 504	114 101	12 574	5 462	43 119	277	2 188	62	489	210	1 656

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 7 064,6 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 73,5 Mkr.

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

FÖRVALTNINGSOBJEKT

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Rymdcampus Kiruna 1:304-309	Kiruna	Sa	●	2000	8 038	-	12,1
Olsbacka 50:6	Gävle	St	●	1998/2017	4 754	200	10,3
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	●	2015	2 024	95	5,1
LSS Uppsala ²	Uppsala	Sa	●	2014	840	10	2,7
LSS Partille ²	Partille	Sa	●	2015	572	6	1,6
LSS Hässleholm ²	Hässleholm	Sa	●	1992 till 2003	5 397	44	3,1
Vega Park, etapp 1 ³	Haninge	H	●	2016	5 753	123	14,6
Roten 1	Umeå	St	●	2016	6 141	277	16,0
Oregon 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	●	1968/2020	7 239	352	16,5
Glidplanet 5	Örebro	H	●	2018	3 912	88	8,9
Vega Park, etapp 2 ³	Haninge	H	●	2018	7 923	185	21,3
Gånsta 2:106	Enköping	H	●	2019	4 560	80	10,2
Havsmannen 1	Västerås	H	●	2019	5 076	114	13,6
Parasollet 1	Lund	St	●	2019	2 564	120	6,6
Helgonagården 5:12	Lund	St	●	2010/2017/2020	1 136	40	2,8
LSS Gävle ²	Gävle	Sa	●	2014	448	6	1,3
LSS Eslöv ²	Eslöv	Sa	●	1915 till 2010	1 480	13	2,3
Vega Park, etapp 3 ³	Haninge	H	●	2020	5 883	154	16,6
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	●	2016	4 066	140	9,8
Värdfastigheter Skåne ²	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	●	1980/1987/1999	3 955	71	3,5
Grönborg 6	Sundsvall	St	●	1998/2009	2 719	80	4,2
Slottsstaden 4	Växjö	St	●	2005	3 794	113	5,7
Kungsbäck 2:26, etapp 1	Gävle	St	●	2020	4 499	139	9,5
Ekologen 1	Växjö	H	●	2018	5 332	75	9,9
Bredsand 1:353	Enköping	H	●	2020	2 324	34	4,1
LSS Strängnäs ²	Strängnäs	Sa	●	2018/2019	1 365	18	3,7
LSS Heby ²	Heby	Sa	●	2019	462	6	1,4
LSS Katrineholm ²	Katrineholm	Sa	●	2020	493	6	1,5
Kronokassören 3	Karlstad	St	●	2017	2 635	122	6,7
Isaberg 1	Stockholm	Fp	●	1971	1 282	-	2,2
Skutkrossen 16	Stockholm	Fp	●	1967	384	-	0,4
Ukulen 1	Karlstad	St	●	2016	5 294	248	12,7
Kungsbäck 2:27, 2:28	Gävle	H	●	2021	4 440	107	8,4
Summa					126 675	3 504	277,1

FÖRVÄRVADE EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER⁴

Sidsjöhöjden 14 (del av), tillträde 1 juli 2020	Sundsvall	H	●	1942/2015	3 740	64	6,0
Sidsjö 2:41 (del av), tillträde 1 juli 2020	Sundsvall	Sa	●	1942/2021	7 973	-	9,5
Summa					11 713	64	15,5

Totalt					138 388	3 568	292,6
---------------	--	--	--	--	----------------	--------------	--------------

● Förvaltning

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, Fp=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. Värdfastigheter 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 BOKSLUTSDAGEN

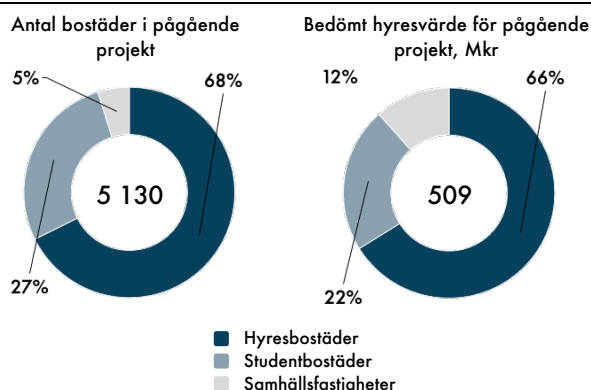
PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv, Mkr	Upparbetad inv, Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	3 472	147 691	6 700	336	2 179	5 898	416	578
Studentbostäder	1 410	35 997	5 480	114	2 737	1 750	697	934
Samhällsfastigheter	248	9 965	17 459	59	2 139	1 130	3	16
Summa/genomsnitt	5 130	193 653	29 639	509	2 278	8 778	1 115	1 528

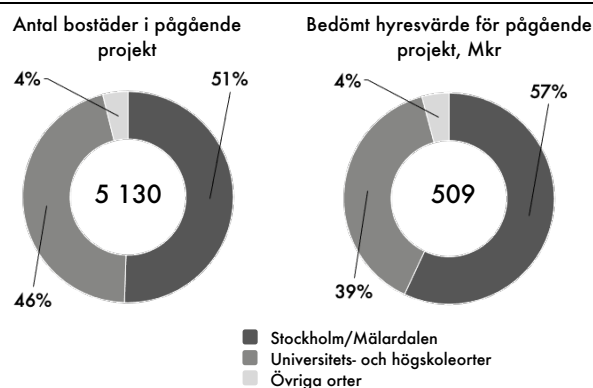
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv, Mkr	Upparbetad inv, Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 593	98 056	21 629	290	2 420	4 770	406	748
Universitets- och högskoleorter	2 339	89 275	4 875	198	2 101	3 626	660	716
Övriga orter	198	6 322	3 135	21	2 234	382	49	64
Summa/genomsnitt	5 130	193 653	29 639	509	2 278	8 778	1 115	1 528

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI



PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



Information om pågående projekt i 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

Projekt	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St	● 6	Kv 4, 2018	Kv 1, 2023	1 048	46	2,7
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
Svenstorp 20:5 (LSS)	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 (LSS)	Oxelösund	Sa	● 6	Kv 3, 2020	Kv 3, 2021	440	6	1,4
Lilla Berg 1:4, 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	Örebro	H	● 6	Kv 3, 2020	Kv 4, 2021	3 126	115	7,0
Harklövern 1, (etapp 1)	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 4, 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
Diskus 2 (f.d. Arenastaden)	Växjö	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 1, 2023	6 863	185	14,2
Glidet 1	Luleå	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 2, 2023	4 600	95	8,1
Vallan 1	Luleå	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 3, 2023	5 400	115	9,5
Kornnarren 2	Västerås	H	● 6	Kv 2, 2021	Kv 4, 2022	2 463	62	5,0
Intervall 7-9	Linköping	St	● 6	Kv 3, 2021	Kv 2, 2023	3 177	112	
Bjurhovda ²	Västerås	H	● 6	Kv 3, 2021	Kv 2, 2023	6 703	155	
Äppellunden 1	Umeå	H	● 6	Kv 3, 2021	Kv 2, 2023	3 850	83	
Trädan 27	Växjö	St	● 6	2022	2023	1 935	90	
Brohuvudet 13-16 (fd Åkroken 1)	Sundsvall	St	● 6	2022	2024	2 315	100	
Harklövern 1, (etapp 2)	Karlstad	Sa	● 6	2022	2024	4 824	100	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 1)	Haninge	H	● 4	2022	2024	8 750	175	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 1)	Borås	H	● 3	2022	2025	9 275	264	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	● 6	2022	2023	1 350	-	
Förseglet 9, lott D	Västerås	H	● 6	2022	2024	5 240	136	
Slakthusområdet ²	Stockholm	St	● 5	2023	2025	6 784	250	
Slakthusområdet ²	Stockholm	Sa	● 5	2023	2025	1 250	-	
Sätra ²	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 ²	Örebro	H	● 1	2023	2025	10 500	200	
Västerhaninge Centrum ² (etapp 2)	Haninge	H	● 4	2023	2025	8 750	175	
Jakobsbergplatsen ²	Västerås	St, Sa	● 1	2023	2025	1 900	36	
Juliana 8	Västerås	St	● 1	2023	2025	975	45	
Torpa-Sjöbo 2:1 (etapp 3)	Borås	Sa	● 3	2024	2026	3 825	60	
Isaberg 1	Stockholm	H	● 1	2024	2026	3 400	95	
Skutkrossen 16	Stockholm	H	● 1	2026	2028	3 000	70	
Summa						178 287	4 553	162,2

● Produktion: byggstartade nybyggnadsprojekt.

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

Siffran intill statusmarkör visar vilken fas detaljplanen befinner sig för respektive projekt. Beroende av vilken fas respektive detaljplan befinner sig i så beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde. 1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställt (100%).

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

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

PÅGÅENDE PROJEKT FORTSÄTTNING

	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart, år	Färdigställt, år	Total yta, kvm	Bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
SAMÄGDA PROJEKT								
Falun 9:22 ³	Falun	Sa	● 3	2023	2024	2 125	34	
Ångpannan 12 ³	Västerås	Sa	● 4	2022	2024	10 000	-	
Flogsta 22:3 ³	Uppsala	St	● 3	2022	2024	9 360	143	
Viby 19:3 ⁴	Upplands-Bro	H	● 4	2022	2029	23 520	400	
Summa						45 005	577	
Totalt per balansdagen						223 292	5 130	162,2
PROJEKT SOM TILLKOMMIT EFTER BALANSDAGEN⁵								
Brynäs 19:21	Gävle		● 6	Kv 4, 2021	Kv 4, 2023	6 390	121	
Rödalen 1	Norrtälje		● 6	Kv 3, 2021	Kv 4, 2023	10 785	191	
Österport	Växjö		● 6	2022	2025	17 160	334	
Sidsjö	Sundsvall		● 6	2022	2024	2 250	60	
Vansta 5:28	Nynäshamn		● 1	2022	2024	5 480	140	
Alliero	Sundsvall		● 6	2022	2024	8 200	200	
Summa						50 265	1 046	
Totalt						273 557	6 176	

● 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%).

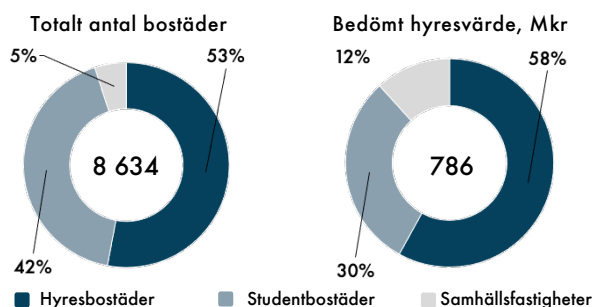
3) Fastigheterna ägs av ett JV-bolag som samägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (50%) och K2A (50%). I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

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.

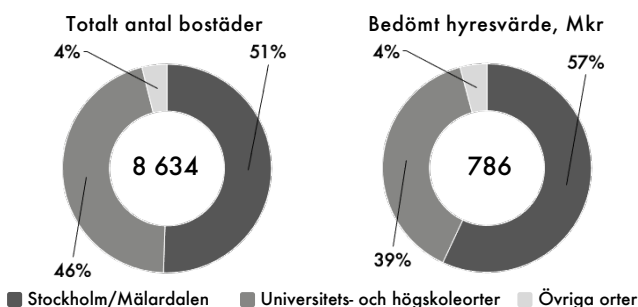
5) Projekt som tillkommit efter balansdagen inkluderas ej i resultat- och balansräkning. De inkluderas ej i tabeller och diagram på sid 12 och 15 i delårsrapporten. Uppgifter om projekten finns endast återgivna i tabellen ovan som tilläggsinformation.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektportfölj per kategori

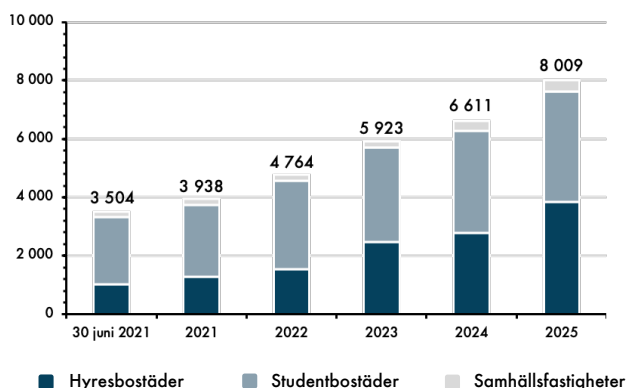


Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



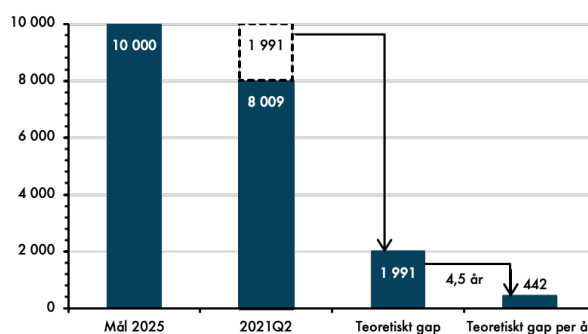
Antal bostäder efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2025

Antal bostäder



Operationellt mål: 10 000 bostäder vid utgången av år 2025

Antal bostäder

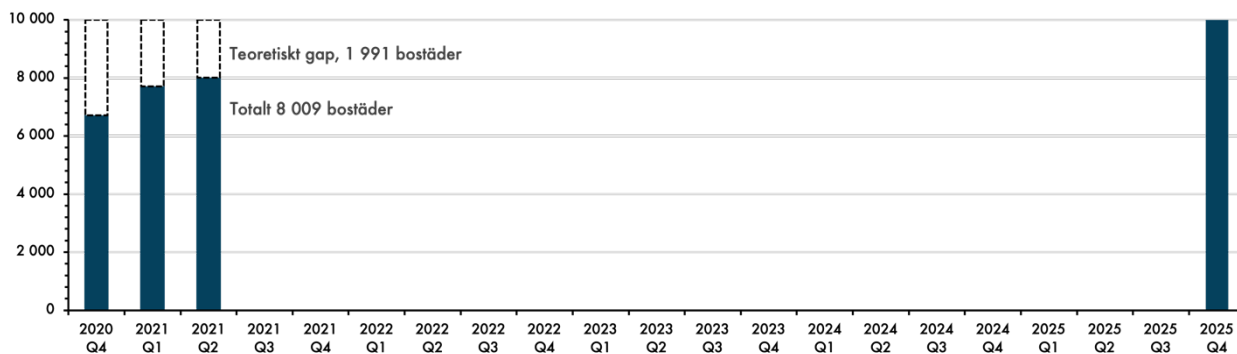


K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för fyra projekt som utvecklas successivt fram till 2026, 2028 respektive 2029 (varför antalet bostäder i pajdiagram ovan avviker från värdet år 2025 i stapeldiagram ovan). Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av projekt-tabellen i denna delårsrapport bedöms K2A:s förvaltningsbestånd öka till 8 009 bostäder år 2025.

K2A:s tillväxtmål är dock att vid utgången av 2025 förvalta 10 000 bostäder eller ha ett fastighetsvärde om 20 miljarder kronor. Det innebär att det, per balansdagen, saknades byggrätter för att utveckla 1 991 bostäder i K2A:s projektportfölj (det teoretiska gapet). Då det återstår 4 år och 6 månader till utgången av 2025 innebär gapet på 1 991 bostäder i projektportföljen, att K2A utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera 442 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



K2A adderar kontinuerligt byggrätter till projektportföljen och under kvartalet utökades projektportföljen med bostadsbyggrätter som innebär att det teoretiska gapet minskade från 3 291 per 31 december 2020 till 1 991 bostäder per 30 juni 2021.



Rendering över projektet Kornknarren 2 i Västerås. Under andra kvartalet 2021 byggstartades 62 hyresbostäder med en total uthyrbar yta om 2 463 kvm. Inflyttning planeras att ske fjärde kvartalet 2022. Miljömärkt enligt Svanen (licensnummer 3089 0082) och bedöms därtill bli klassificerade som mörkgrön, den högsta miljöklassificeringen enligt CICERO:s metodik.

Hållbara bostäder

K2A tillverkar bostäder med trästomme vilket innebär stora miljövinster jämfört med byggmaterial som exempelvis betong. Bostäderna är hållbart producerade med klimativänliga 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 bostadsvolymer transporteras till byggarbetsplatsen med upp till tre volymer per lastbil med släp. Volymer transporteras på plats på den färdiga grunden och likt legoklossar utgör de tillsammans byggnadens stomme. Därefter kompletteras byggnaden med tak och fasader.

3. Färdigställande av byggarbetsplats



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

4. 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.

5. Förvaltning och långsiktigt ägande



Vid färdigställandet överlämnas ansvaret för byggnaden till K2A:s förvaltningsorganisation som bemöter hyresgäster och ansvarar för drift och underhåll. 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 klimativänliga energilösningar för att uppnå låg energiförbrukning i förvaltningen. Bostäderna är alltid miljöcertifierade med Svanen, eller motsvarande certifiering. K2A är det gröna fastighetsbolaget.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå har en tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt (inklusive 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 således exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med balansdagen. Tillkommande investeringar för förvärvade men ej tillträdde förvaltningsobjekt baseras på köpeskilling.

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Mkr	Förvaltnings- objekt	Förvärvade förvaltnings- objekt ¹	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hysesvärde	277	16	162		455
Vakans	-5	0	-3		-8
Hysesintäkter	272	15	159		446
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-79	-6	-45		-131
Driftsöverskott	192	10	114		316
Central administration fastighetsförvaltning				-15	-15
Räntenetto					-144
Förvaltningsresultat					157
Tillkommande investeringar		254	1 970		2 224

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	+/- 23
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 9
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 13
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 24

FINANSIERING

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

Riskbegränsningar

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

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 juni 2021 tillgångar till ett värde om 8 256,3 Mkr (5 181,4), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 7 064,6 Mkr (4 684,1). Likvida medel uppgick per balansdagen till 742,5 Mkr (212,9). Eget kapital uppgick till 2 476,0 Mkr (1 606,7) och har påverkats av den hybridobligation om 450,0 Mkr (0,0) som emitterades i januari 2021.

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 juni 2021 räntebärande skulder om 5 077,3 Mkr (4 191,5). Belåningsgraden för koncernen uppgick till 62,0 procent (61,0). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,16 procent (2,54). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

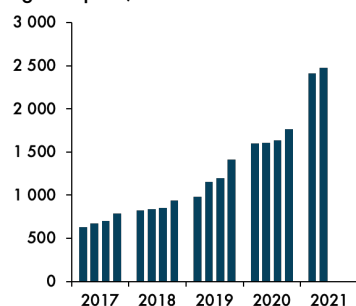
Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 30 månader (38) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (27). K2A har derivatavtal om 1 175,0 Mkr (1 075,0). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 50,1 Mkr (22,3). Periodiserade upplåningskostnader om 14,2 Mkr (8,1) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder redovisas till 5 118,4 Mkr (3 160,6).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

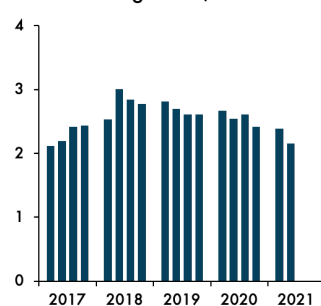
Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
Rörlig ränta	1 778	2,62	1 013	751	261
2021	493	1,58	1 339	1 072	267
2022	175	1,78	1 364	1 279	85
2023	334	1,75	1 432	1 233	199
2024	527	1,51	529	529	-
2025	929	1,85	267	267	-
2026	422	2,05	-	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028	475	2,87	-	-	-
Summa/genomsnitt	5 133	2,16	5 945	5 133	812

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

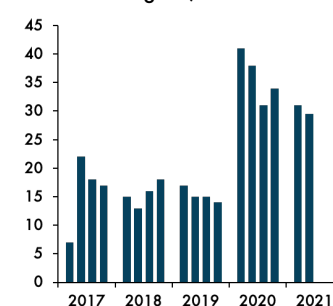
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – JUNI 2021

Jämförelsesiffror för resultaträkningen avser 1 januari-30 juni 2020.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 122,3 Mkr (92,0). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 procent (97).

Under perioden 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 framför allt hänförlig till att K2A under 2021 förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med föregående år samt hyreshöjningar. För jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med -0,4 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 126,7 tkvm den 30 juni 2021 jämfört med 96,8 tkvm den 30 juni 2020, vilket innebär en ökning med 31 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2021 uppgick, på årsbasis, till 277,1 Mkr (208,7), vilket motsvarar en tillväxt om 33 procent.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -33,7 Mkr (-23,2) vilket motsvarar en ökning med 45 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2020 samt högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021. En retroaktiv kostnad om cirka -0,9 Mkr för vatten avseende föregående år belastar periodens resultat. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 9 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 -3,7 Mkr (0,0).

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -5,9 Mkr (-5,3), vilket motsvarade en ökning med 11 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 79,0 Mkr (63,4), vilket motsvarade en ökning med 25 procent. Överskottsgraden exklusive blockhyresavtal under perioden uppgick till 67,6 procent (68,9). Den minskade överskottsgraden förklaras av ökade fastighetskostnader.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -28,1 Mkr (-23,2), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 21 procent. Ökningen förklaras av att 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 perioden till -9,0 Mkr (-6,4) respektive -19,1 Mkr (-16,8).

Resultat från joint ventures

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende joint ventures som samägs med extern part. Resultatandelen under perioden uppgick till 4,6 Mkr (0,7). Ökningen jämfört med motsvarande period 2020 beror på något högre värdeförändring för de gemensamt ägda fastigheterna.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -39,8 Mkr (-25,9). Jämfört med motsvarande kvartal 2020 har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,8 (2,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 15,7 Mkr (15,0).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 363,6 Mkr (28,7). De högre värdeförändringarna beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav.

K2A har swapavtal för lån samt derivatavtal i form av räntetak, med ett sammantaget nominellt värde om 1 175,0 Mkr (1 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 13,3 Mkr (-2,1), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,0 Mkr (-0,3). Uppskjuten skatt uppgick till -91,3 Mkr (14,8) 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 30 juni 2021 till 214,7 Mkr (189,4). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 301,3 Mkr (62,9) och resultat per stamaktie uppgick till 15,87 kr (2,64).

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 JUL- 2021 jun	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2	61,2	47,7	122,3	92,0	232,5	202,2
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader	3	-12,7	-10,1	-29,3	-21,1	-51,2	-43,0
Underhåll	3	-1,5	-1,0	-3,4	-1,7	-5,5	-3,9
Fastighetsskatt	3	-0,5	-0,2	-1,1	-0,4	-1,6	-0,9
Avskrivningar blockhyresavtal		-1,9	-	-3,7	-	-7,2	-3,5
Fastighetsadministration	3	-3,1	-3,3	-5,9	-5,3	-15,0	-14,4
Summa fastighetskostnader		-19,7	-14,5	-43,3	-28,6	-80,5	-65,7
Driftsöverskott		41,5	33,2	79,0	63,4	152,0	136,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,8	-3,1	-9,0	-6,4	-15,8	-13,2
Central administration, projektutveckling		-10,6	-8,3	-19,1	-16,8	-36,3	-33,9
Resultat från joint ventures	7	0,5	0,4	4,6	0,7	15,1	11,3
Räntenetto		-20,8	-12,9	-39,8	-25,9	-75,7	-61,9
Förvaltningsresultat		5,8	9,4	15,7	15,0	39,4	38,7
<i>Värdeförändringar, orealiserade</i>							
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4	120,6	13,2	363,6	28,7	555,6	220,7
Värdeförändring andelar i andra bolag		-	6,9	-	6,9	-	6,9
Värdeförändring derivat	8	0,9	-8,1	13,3	-2,1	16,5	1,0
Resultat före skatt		127,3	21,4	392,6	48,5	611,5	267,3
Aktuell skatt	5	0,0	-0,3	-0,0	-0,3	-0,2	-0,6
Uppskjuten skatt	5	-33,4	23,8	-91,3	14,8	-153,3	-47,1
Periodens/årets resultat ¹		93,9	44,9	301,3	62,9	458,0	219,6
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		93,9	44,8	301,2	62,7	457,6	219,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,1	0,1	0,3	0,4	0,5
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie ² (före utspädning), kr		4,57	2,09	15,87	2,64	23,98	10,77
Resultat per stamaktie ² (efter utspädning), kr		4,57	2,09	15,87	2,64	23,98	10,77
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		17 098 142	17 082 160	17 090 195	16 909 573	17 086 145	16 995 866
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		17 098 142	17 082 160	17 090 195	16 909 573	17 086 145	16 995 866

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

2) Se avsnitt Definitioner för hur resultat per stamaktie beräknas.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Licenser		1,0	1,2	1,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		1,0	1,2	1,2
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	6	7 064,6	4 684,1	5 782,8
Rörelsefastigheter		15,8	19,0	17,8
Inventarier		11,4	11,9	11,4
Summa materiella anläggningstillgångar		7 091,8	4 714,9	5 812,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		144,4	128,5	139,8
Andelar i andra bolag	7	81,0	35,0	35,0
Övriga långfristiga fordringar		58,5	16,0	52,2
Derivat	8	14,3	-	1,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		298,2	179,5	228,0
Summa anläggningstillgångar		7 391,0	4 895,6	6 041,2
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		21,6	43,6	15,8
Kundfordringar		0,8	1,1	0,7
Skattefordringar		2,0	1,4	1,3
Övriga fordringar		82,4	19,4	11,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16,1	7,5	6,3
Likvida medel		742,5	212,9	412,1
Summa omsättningstillgångar		865,3	285,8	447,6
Summa tillgångar		8 256,3	5 181,4	6 488,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		118,6	118,0	118,0
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	917,9	917,9
Hybridobligation		450,0	-	-
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		963,9	570,4	726,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 474,5	1 606,4	1 762,1
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1,5	0,3	1,4
Totalt eget kapital		2 476,0	1 606,7	1 763,5
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	5	391,4	238,1	300,1
Långfristiga leasingskulder		74,6	42,2	53,1
Långfristiga räntebärande skulder	8	4 245,5	2 843,6	3 340,8
Derivat		-	2,2	-
Summa långfristiga skulder		4 711,5	3 126,1	3 694,0
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	8	872,9	317,0	842,6
Kortfristiga leasingskulder		11,6	4,0	10,7
Leverantörsskulder		58,2	33,8	95,8
Skatteskulder		2,9	1,5	2,8
Skulder till joint ventures		-	-	0,2
Övriga skulder		55,9	58,7	32,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67,4	33,8	46,7
Summa kortfristiga skulder		1 068,9	448,7	1 031,4
Summa skulder		5 780,4	3 574,8	4 725,3
Summa eget kapital och skulder		8 256,3	5 181,4	6 488,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	-	544,0	0,0	1 410,2
Periodens resultat ¹				62,7	0,3	62,9
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	-	-	-	175,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B	-	-5,3	-	-	-	-5,3
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Tillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,0	0,0
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-0,1	-	-0,1
Summa transaktioner med aktieägare	6,5	163,3	-	-36,2	0,0	133,6
Utgående eget kapital 2020-06-30	118,0	917,9	-	570,4	0,3	1 606,7
Periodens resultat ¹				156,5	0,2	156,7
Försäljning av andelar i dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-0,8	0,8	0,0
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,1	0,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-0,8	0,9	0,1
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	-	726,1	1,4	1 763,5
Periodens resultat ¹				301,2	0,1	301,3
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,5	-	-	-	26,1
Kostnader för emission	-	-1,5	-	-	-	-1,5
Nyemission hybridobligation	-	-	450,0	-	-	450,0
Kostnader för emission av hybridobligation	-	-	-	-7,0	-	-7,0
Betalning hybridobligation	-	-	-	-11,8	-	-11,8
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-8,5	-	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med bolagets ägare	0,6	24,0	450,0	-63,4	0,0	411,1
Utgående eget kapital 2021-06-30	118,6	941,9	450,0	963,9	1,5	2 475,9

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 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul 2021 jun	2020 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	5,8	9,4	15,7	15,0	39,4	38,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5,3	1,1	5,9	4,0	6,5	4,6
Förändring av varulager	-9,6	-15,6	-5,8	-32,7	22,0	-5,0
Förändringar rörelsefordringar	-80,5	-3,7	-102,1	-11,5	-92,6	-2,0
Förändringar rörelseskulder	-19,5	-7,9	-24,2	7,2	37,8	69,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98,5	-16,6	-110,4	-18,0	13,1	105,6
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-236,5	-153,6	-425,7	-355,1	-830,4	-759,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-220,1	-155,0	-443,0	-279,5	-920,7	-757,3
Betalda handpenningar för förvärv förvaltningsfastigheter	-0,1	-6,0	-6,2	-6,7	-43,8	-44,2
Investeringar i joint ventures	-	-	-	-	-0,7	-0,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar, netto	-46,3	-0,1	-46,9	-0,3	-47,7	-1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503,0	-314,8	-921,9	-641,6	-1 843,4	-1 563,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission aktier	26,2	-	26,2	175,0	26,2	175,0
Kostnader för nyemission aktier	-0,1	-	-0,1	-5,3	-0,1	-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	1 177,8	302,5	1 178,8	582,7	2 209,9	1 613,8
Amortering av lån	-235,6	-4,4	-246,8	-18,3	-258,3	-29,9
Amortering av leasingsskuld	-2,7	-0,9	-5,2	-1,8	-9,8	-6,3
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-0,1	-	-0,1	-	-0,1
Försäljning av andelar till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,0	0,0
Betalning hybridobligation	-6,7	-	-6,7	-	-	-
Utdelning stamaktier	-8,5	-	-8,5	-	-	-
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	941,5	288,0	1 362,7	714,2	2 375,0	1 711,3
Periodens kassaflöde	339,9	-43,3	330,4	54,6	544,7	253,8
Likvida medel vid periodens början	402,5	256,2	412,1	158,3	212,9	158,3
Likvida medel vid periodens slut	742,5	212,9	742,5	212,9	757,7	412,1

SEGMENTRAPPORTERING

	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	121,9	92,0	0,4	0,0	-0,0	-	122,3	92,0
Fastighetskostnader	-42,5	-27,1	-0,8	-1,4	0,0	-	-43,3	-28,6
Driftsöverskott	79,4	64,9	-0,4	-1,4	-0,0	-	79,0	63,4
Central administration	-9,0	-6,4	-19,1	-16,8	-	-	-28,1	-23,2
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	4,6	0,7	4,6	0,7
Räntenetto	-25,7	-17,8	-	-0,2	-14,0	-7,9	-39,8	-25,9
Förvaltningsresultat	44,8	40,7	-19,5	-18,4	-9,6	-7,3	15,7	15,0
<i>Värdeförändringar, orealiserade</i>								
Fastigheter	256,4	24,7	107,2	4,0	0,0	-	363,6	28,7
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	6,9	-	6,9
Derivat	-	-	-	-	13,3	-2,1	13,3	-2,1
Resultat före skatt	301,2	65,4	87,8	-14,4	3,8	-2,5	392,6	48,5
Aktuell skatt							-0,0	-0,3
Uppskjuten skatt							-91,3	14,8
Periodens resultat							301,3	62,9
INVESTERINGAR								
Investeringar i anläggningstillgångar	249,7	358,0	232,8	280,9	45,7	0,3	528,2	639,3
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	5 535,6	3 784,5	1 612,5	944,6	243,0	166,5	7 391,0	4 895,6
Omsättningstillgångar	305,7	117,8	195,4	80,0	364,2	88,0	865,3	285,8
Summa tillgångar	5 841,2	3 902,3	1 808,0	1 024,6	607,1	254,5	8 256,3	5 181,4
Långfristiga skulder	3 064,2	2 165,1	1 174,8	802,5	472,5	153,5	4 711,5	3 121,1
Kortfristiga skulder	812,0	334,5	214,6	47,1	42,4	67,1	1 068,9	448,7
Summa skulder	3 876,2	2 499,6	1 389,4	849,6	514,8	220,6	5 780,4	3 569,8

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

KONCERNENS NYCKELTAL¹

	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	3 504	2 703	3 504	2 703	3 504	2 981
Antal bostäder i produktion	1 979	940	1 979	940	1 979	1 361
Antal bostäder i projekt	3 151	3 078	3 151	3 078	3 151	2 992
Totalt antal bostäder	8 634	6 721	8 634	6 721	8 634	7 334
Uthyrbar yta bostäder, tkvm	98,6	73,8	58,2	59,3	58,2	62,1
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	26,3	21,4	26,3	21,4	26,3	24,7
Uthyrbar yta övrigt, tkvm	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7
Total uthyrbar yta, tkvm	126,7	96,8	126,7	96,8	126,7	111,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,3	96,7	91,4	96,9	94,0	96,7
Överskottsgrad, %	70,9	69,6	67,6	68,9	68,5	69,0
Kassaflöden från investeringsverksamhet						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	220,1	155,0	443,0	279,5	920,7	757,3
Förvärv, Mkr	236,6	159,7	432,0	361,8	874,2	804,0
Investeringar i joint ventures, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	18,5	12,5
Soliditet, %	30,0	31,0	30,0	31,0	30,0	27,2
Belåningsgrad, %	62,0	61,0	62,0	61,0	62,0	64,5
Belåningsgrad netto, %	58,2	59,3	58,2	59,3	58,2	62,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,2	2,5	2,2	2,5	2,2	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,8	2,0	1,8	2,0
Räntebindningstid, antal månader	30	38	30	38	30	34
Kapitalbindningstid, antal månader	27	27	27	27	27	27
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ² , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	18,0	18,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00	10,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ² , st	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ² , st	17 098 142	17 082 160	17 090 195	16 909 573	17 086 145	16 995 866
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,58	0,02	-0,83	-0,18	-0,50	0,15
Resultat per stamaktie ² , kr	4,57	2,10	15,88	2,65	24,00	10,80
Resultat per stamaktie efter avdrag för minoritetsandel, kr	4,57	2,09	15,87	2,64	23,98	10,77
Eget kapital, Mkr	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 763,5
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 505,6	1 087,5	1 505,6	1 087,5	1 505,6	1 243,2
Eget kapital per stamaktie, kr	87,67	63,67	87,67	63,67	87,67	72,78
Substansvärde NRV, Mkr	2 853,1	1 847,0	2 853,1	1 847,0	2 853,1	2 062,5
Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 542,3
Substansvärde NRV per stamaktie, kr	109,63	77,73	109,63	77,73	109,63	90,29
Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader), %					41,0	26,6

1) Se avsnittet Definitioner samt avstämning alternativa nyckeltal sid 35-36

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG¹

Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter	7,1	4,0	13,5	8,4	29,2	24,1
Rörelsens kostnader	-20,3	-13,9	-37,0	-28,6	-73,0	-64,5
Rörelseresultat	-13,3	-9,9	-23,6	-20,2	-43,8	-40,4
Resultat från finansiella poster	-6,4	-8,6	-1,1	-2,9	-7,5	-9,1
Resultat efter finansiella poster	-19,6	-18,5	-24,7	-23,0	-51,3	-49,5
Bokslutsdispositioner	-	0	-	0	13,1	13,1
Resultat före skatt	-19,6	-18,5	-24,7	-23,0	-38,2	-36,4
Skatt	-0,2	1,7	-2,8	0,5	11,3	14,6
Periodens/årets resultat ¹	-19,8	-16,8	-27,5	-22,5	-26,8	-21,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	1,0	1,2	1,2
Materiella anläggningstillgångar	1,3	1,4	1,4
Finansiella anläggningstillgångar	469,2	40,5	455,9
Anläggningstillgångar	471,6	43,1	458,6
Omsättningstillgångar	2 333,7	1 424,2	1 585,3
Summa tillgångar	2 805,3	1 467,3	2 043,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	118,6	118,0	118,0
Fritt eget kapital	1 265,5	881,6	882,4
Summa eget kapital	1 384,1	999,7	1 000,5
Långfristiga skulder	797,2	2,2	393,0
Kortfristiga skulder	624,0	465,5	650,4
Summa skulder	1 421,2	467,7	1 043,4
Summa eget kapital och skulder	2 805,3	1 467,3	2 043,8

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

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 123 personer (125) anställda i K2A. 28 medarbetare (22), varav 12 kvinnor (8), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 95 medarbetare (103) avser personal i dotterbolaget Grännäs Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

K2A (moderbolaget) köpte under perioden januari till juni 2021 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB och Genlott Fastighetsutveckling AB för totalt 2,4 Mkr (3,0). 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 3,0 Mkr (3,6). Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl, varav 1,6 Mkr (2,1) fakturerats moderbolaget.

Avrundningar

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

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 122,3 Mkr (92,0). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 33,0 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 126 675 kvm den 30 juni 2021 jämfört med 96 800 kvm den 30 juni 2020.

Utveckling intäkter

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Förändring, %
Studentbostäder	55,3	38,1	45,3
Hyresbostäder	50,0	41,0	22,1
Samhällsfastigheter	17,0	12,9	31,0
Totala intäkter	122,3	92,0	33,0

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 43,3 Mkr (28,6), vilket motsvarade en ökning om 52 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2020 samt högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021. En retroaktiv kostnad om cirka 0,9 Mkr för vatten avseende föregående år belastar periodens resultat.

Fastighetskostnader för perioden januari till juni 2021

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-14,4	-12,1	-2,7	-29,3
Underhåll	-1,5	-1,3	-0,5	-3,4
Fastighetsskatt	-0,9	-0,2	0,0	-1,1
Avskrivningar	-3,6	-0,1	0,0	-3,7
Direkta fastighetskostnader	-20,5	-13,7	-3,3	-37,4
Fastighetsadministration				-5,9
Totala fastighetskostnader				-43,3

Fastighetskostnader för perioden januari till juni 2020

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-10,4	-8,7	-2,0	-21,1
Underhåll	-0,7	-0,7	-0,4	-1,7
Fastighetsskatt	-0,3	-0,1	0,0	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-11,4	-9,5	-2,4	-23,2
Fastighetsadministration				-5,3
Totala fastighetskostnader				-28,6

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 363,6 Mkr (28,7), vilket motsvarar 6,3 procent (0,7) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter

	2021	2020
Mkr	Jan-jun	Jan-jun
Förvaltningsobjekt	256,4	24,7
Projektvinster vid färdigställande	17,6	0,0
Pågående projekt	89,6	4,0
Totala värdeförändringar	363,6	28,7
 Totalt i procent av ingående balans	 6,3	 0,7

Not 5 Skatt

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

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

	2021	2020
Mkr	jan-jun	jan-jun
Resultat före skatt	393,6	48,5
Skattesats, %	20,6	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	81,1	10,4
Skatt hänförlig till tidigare år	1,1	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	0,2	-0,7
Ej skattepliktiga intäkter	-0,9	-1,4
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0,0
Ej avdragsgillt räntenetto	10,1	6,0
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	-0,3	0,0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,0	-1,0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	2,0	-24,7
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	0,0	-3,0
Summa	91,3	-14,4

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	-91,3	14,4
Procent av resultat före skatt, %	23,3	-29,8

Redovisad i balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	428,8	267,9
Underskottsavdrag	-43,9	-31,3
Obeskattade reserver	1,7	0,2
Derivat	3,1	-0,5
Övriga poster	1,8	1,8
Summa	391,4	238,1

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 214,7 Mkr i jämförelse med 197,9 Mkr vid årets början. I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 1 258,4 Mkr (661,0) i jämförelse med utgången av år 2020. Ökningen är hänförlig till förvärv om 438,2 Mkr (355,3), investeringar om 456,6 Mkr (277,0) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 363,6 Mkr (28,7). Under året har 367,0 Mkr (217,8) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 30 juni 2021 uppgick till 7 064,6 Mkr (4 684,1), varav 5 535,6 Mkr (3 784,5) avser förvaltningsobjekt och 1 529,0 Mkr (899,5) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsobjekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal samt hyreskontrakt, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 73,5 Mkr (32,2).

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden 2021 jan-jun

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	4 476,7	1 306,1	5 782,8
Förvärv av fastigheter	0,0	8,0	8,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	408,6	21,6	430,2
Försäljningar	0,0	0,0	0,0
Investeringar	3,6	453,0	456,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	256,4	0,0	256,4
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	0,0	17,6	17,6
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	0,0	89,6	89,6
Nyttjanderättstillgångar	27,0	0,0	27,0
Avskrivningar	-3,6	0,0	-3,6
nyttjanderättstillgångar			
Omklassificering från pågående projekt till förvaltningsobjekt	367,0	-367,0	0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 535,6	1 529,0	7 064,6

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden 2020 jan-jun

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	3 184,1	839,0	4 023,1
Förvärv av fastigheter	53,1	0,8	53,9
Tillgångsförvärv via dotterbolag	301,4	0,0	301,4
Försäljningar	0,0	0,0	0,0
Investeringar	3,6	273,5	277,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	24,7	0,0	24,7
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	0,0	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	0,0	4,0	4,0
Nyttjanderättstillgångar	0,0	0,0	0,0
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0
nyttjanderättstillgångar			
Omklassificering från pågående projekt till förvaltningsobjekt	217,8	-217,8	0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	3 784,5	899,5	4 684,1

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2021-06-30	2020-06-30
Byggnad	2 926,9	2 118,4
Mark	407,9	288,7
Pågående projekt	1 120,1	642,9
Inventarier i förvaltningsfastigheter	34,7	11,8
Summa	4 489,5	3 061,8

Värderingsprocess och värderingsmetod

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal värdering

Nyckeltal, %	2021-06-30	2020-06-30
Diskonteringsränta bostäder	5,7	6,2
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,2	7,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde ¹ bostäder	3,8	4,1
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde ¹ samhällsfastigheter	5,3	5,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde ¹ totalt	3,9	4,2

1) Genomsnittlig värderingsyield (direktavkastningskrav restvärde).

Not 7 Joint ventures

K2A samäger JV-bolag med extern part för utveckling av fastigheter i partnerskap. JV-bolagen samägs med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB 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 4,6 Mkr (0,7).

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Det sammanlagda värdet uppgår till 144,4 (128,5) Mkr och avser fastigheterna Uppsala Flogsta 22:3, Västerås Ångpannan 12 och Upplands-Bro Viby 19:3.

Not 8 Räntebärande skulder och derivat

Räntebärande skulder

Se avsnittet "Finansiering" i delårsrapporten.

Derivat

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

Orealiserade förändringar i verkligt värde på derivaten redovisas i resultatet på raden Värdeförändringar derivat. K2A har ingått derivatavtal i form av räntetak samt ränteswapavtal med ett sammanlagt nominellt värde om 1 175,0 Mkr (1 075,0). K2A har även tagit upp fasträntelån där räntenivån är fast under lånets löptid. Genom att binda räntenivån till en fast räntesats under en bestämd löptid, blir räntekostnaden densamma under hela lånets löptid.

MÖJLIGHETER OCH RISKER FÖR KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, mkr
Hyresvärde	+/- 5%	+/- 22
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 9
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 11
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 24

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

Finansiell risk

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

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

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

Känslighetsanalys 1 - värdeförändringar

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring, Mkr	-706	-353	0	353	706
Belåningsgrad ² , %	68	65	62	59	57

VÄSENTLIGA ICKE OBSERVERBARA INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE¹

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

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

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

Känslighetsanalys 2 - värdeförändringar ¹	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 15
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	+/- 15
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	+/- 3
Diskonteringsränta	+/- 1%	+/- 54
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	+/- 56

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen

Operationell risk

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

Pågående projekt

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

Moderbolaget

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

EFFEKTER AV COVID-19

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

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron bland anställda vid huvudkontoret har inte ökat jämfört med tidigare år. Sjukfrånvaro i dotterbolaget Grännäs Trähus, har minskat till 12,2 procent (13,2) jämfört med föregående år men ligger fortsatt på en högre nivå än ett "normalår".

Hyra och uthyrningsgrad

K2A har under slutet av perioden observerat högre vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där det bedrivits distansundervisning. Den ekonomiska uthyrningsgraden på rullande 12 månader har minskat sedan årsskiftet och uppgick per 30 juni 2021 till 94 procent (97). Antalet hyresgäster med betalnings-svårigheter 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 771 bostäder, varav 345 i egen regi, under 2021 i enlighet med uppsatta mål. Samtliga pågående projekt löper på enligt plan och K2A bedömer att tidplanerna i all väsentlighet håller.

En märkbar konsekvens av covid-19-pandemin är prisstegringar, ökad efterfrågan och längre ledtider på främst trä- och stålvaror. K2A övervakar löpande utvecklingen för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

Finansiering

K2A har ännu inte observerat några väsentliga negativa effekter på kreditmarknaden när det gäller bankfinansiering, vilket är K2A:s primära finansieringskälla. Samtliga lån som förfallit under 2021 har förlängts till oförändrade eller attraktivare finansieringsvillkor. Samtliga förvärv som K2A genomfört har finansierats med banklån till nivåer och villkor som gällde innan utbrottet av covid-19. K2A har en stabil finansiell ställning och likvida medel uppgick per 30 juni 2021 till 742,5 Mkr. K2A har avtalat om kreditfaciliteter som innebär att K2A:s outnyttjade kreditutrymme uppgick till 812 Mkr per 30 juni 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.

K2A genomförde under andra kvartalet 2021 en nyemission av 90 900 B-aktier.

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2021

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster ¹
Johan Knaust med bolag	568 368	3 480 403	1 361 232	94 025	5 504 028	29,0	27,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 144 522	-	-	2 144 522	11,3	5,6
Johan Thorell med bolag	482 400	1 125 600	-	19 499	1 627 499	8,6	15,7
Johan Ljungberg med bolag	482 400	1 125 600	-	13 864	1 621 864	8,5	15,7
Claes-Henrik Julander med bolag	435 360	1 017 256	-	17 659	1 470 275	7,7	14,2
SEB Fonder	-	1 256 601	-	58 403	1 315 004	6,9	3,5
Enter Fonder	-	574 504	-	-	574 504	3,0	1,5
Swedbank Försäkring	-	500 844	-	14 347	515 191	2,7	1,4
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	477 638	-	-	477 638	2,5	1,3
Ludwig Holmgren	152 400	313 346	-	2 032	467 778	2,5	4,8
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	188 138	-	178 284	366 422	1,9	1,0
Handelsbanken Liv Försäkringsaktiebolag	-	238 390	-	6 220	244 610	1,3	0,6
LK Finans	-	150 000	-	-	150 000	0,8	0,4
RBC Investor services bank S.A.	-	-	-	124 000	124 000	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	100 000	-	-	100 000	0,5	0,3
Clearstream Banking S.A.	-	75 650	-	-	75 650	0,4	0,2
Christian Lindberg via bolag	-	75 000	-	-	75 000	0,4	0,2
Handelsbanken Fonder	-	71 592	-	-	71 592	0,4	0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	-	38 095	-	28 170	66 265	0,3	0,2
PPB Holding	-	-	-	66 000	66 000	0,3	0,2
Övriga	-	737 721	-	1 182 297	1 920 018	10,1	5,0
Summa	2 120 928	13 690 900	1 361 232	1 804 800	18 977 860	100,0	100,0

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

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Stockholm den 16 juli 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 ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad netto

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

Direktavkastningskrav

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

Resultat per stamaktie reducerat med minoritetsandel. Justerat resultat efter skatt per stamaktie för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Justerad räntebärande skuld

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasing-skulder.

Nettoskuld

Räntebärande skuld reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Substansvärde NRV

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

Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare

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

Substansvärde NRV per stamaktie

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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

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

Överskottsgrad

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	5,8	9,4	15,7	15,0	39,4	38,7
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,7	-	-11,8	-	-11,8	-
Justerat förvaltningsresultat	-10,0	0,3	-14,2	-3,0	-8,6	2,6
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 098 142	17 082 160	17 090 195	16 909 573	17 086 145	16 995 866
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,58	0,02	-0,83	-0,18	-0,50	0,15
Resultat per stamaktie						
Resultat efter skatt	93,9	44,9	301,3	62,9	458,0	219,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Betalning hybridobligation	-6,7	-	-11,8	-	-11,8	-
Resultat efter utdelning preferensaktier samt betalning hybridobligation	78,1	35,9	271,4	44,9	410,1	183,5
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	17 098 142	17 082 160	17 090 195	16 909 573	17 086 145	16 995 866
Resultat per stamaktie, kr	4,57	2,10	15,88	2,65	24,00	10,80
Avdrag för minoritetsandel, kr	0,00	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02	-0,03
Justerat resultat per stamaktie, kr	4,57	2,09	15,87	2,64	23,98	10,77
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 763,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,5	-0,3	-1,5	-0,3	-1,5	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ²	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-	-450,0	-	-450,0	-
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 505,6	1 087,5	1 505,6	1 087,5	1 505,6	1 243,2
Antal stamaktier vid periodens slut	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160
Eget kapital per stamaktie, kr	87,67	63,67	87,67	63,67	87,67	72,78
Substansvärde (NRV) per aktie, kr						
NRV (substansvärde)	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 542,3
Antal stamaktier vid periodens slut	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160	17 173 060	17 082 160
Substansvärde (NRV) per aktie, kr	109,63	77,73	109,63	77,73	109,63	90,29
Överskottsgrad, %						
Hysesintäkter	61,2	47,7	122,3	92,0	232,5	202,2
Driftöverskott, justerat för avskrivningar blockhyresavtal	43,3	33,2	82,7	63,4	159,3	140,0
Överskottsgrad, %	70,9	69,6	67,6	68,9	68,5	69,2
Avkastning på eget kapital, %						
Resultat rullande 12 mån					458,0	219,6
Eget kapital UB					2 476,0	1 763,5
Avkastning på eget kapital, %					18,5	12,5
Soliditet						
Eget kapital	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 763,5
Totala tillgångar	8 256,3	5 181,4	8 256,3	5 181,4	8 256,3	6 488,8
Soliditet, %	30,0	31,0	30,0	31,0	30,0	27,2

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

2) 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

Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jul- 2021 jun	2020 jan-dec
Räntebärande skuld						
Långfristiga räntebärande skulder	4 245,5	2 843,6	4 245,5	2 843,6	4 245,5	3 340,8
Långfristiga leasingsskulder	74,6	42,2	74,6	42,2	74,6	53,1
Kortfristiga räntebärande skulder	872,9	317,0	872,9	317,0	872,9	842,6
Kortfristiga leasingsskulder	11,6	4,0	11,6	4,0	11,6	10,7
Räntebärande skuld	5 204,6	3 206,7	5 204,6	3 206,7	5 204,6	4 247,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 118,4	3 160,6	5 118,4	3 160,6	5 118,4	4 183,4
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 118,4	3 160,6	5 118,4	3 160,6	5 118,4	4 183,4
Likvida medel	-742,5	-212,9	-742,5	-212,9	-742,5	-412,1
Nettoskuld	4 375,9	2 947,6	4 375,9	2 947,6	4 375,9	3 771,3
Belåningsgrad, %						
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 118,4	3 160,6	5 118,4	3 160,6	5 118,4	4 183,4
Totala tillgångar	8 256,3	5 181,4	8 256,3	5 181,4	8 256,3	6 488,8
Belåningsgrad, %	62,0	61,0	62,0	61,0	62,0	64,5
Belåningsgrad, netto, %						
Nettoskuld	4 375,9	2 947,6	4 375,9	2 947,6	4 375,9	3 771,3
Totala tillgångar minus likvida medel	7 513,9	4 968,5	7 513,9	4 968,5	7 513,9	6 076,7
Belåningsgrad, netto, %	58,2	59,3	58,2	59,3	58,2	62,1
Räntetäckningsgrad (12 mån)						
Driftsöverskott					152,0	136,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning					-15,8	-13,2
Räntenetto					-75,7	-61,9
Räntetäckningsgrad, gånger					1,8	2,0
Substansvärde NRV						
Eget kapital	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 606,7	2 476,0	1 763,5
Derivat	-14,3	2,2	-14,3	2,2	-14,3	-1,0
Uppskjuten skatt	391,4	238,1	391,4	238,1	391,4	300,1
Substansvärde NRV	2 853,1	1 847,0	2 853,1	1 847,0	2 853,1	2 062,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-1,5	-0,3	-1,5	-0,3	-1,5	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-	-450,0	-	-450,0	-
Substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 327,8	1 882,7	1 542,3
Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader)						
IB substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, kr					77,73	71,31
UB substansvärde NRV hänförligt till stamaktieägare, kr					109,63	90,29
Tillväxt substansvärde NRV per stamaktie (12 månader), %					41,0	26,6

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSER 2021

Delårsrapport Q3 januari-september 2021	20 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	16 februari 2022

PREFERENSAKTIEUTDELNING 2021/2022

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

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-40 04 50, joan.knaust@k2a.se
Christian Lindberg, vice VD, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se
Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se
Johan Hähnel, IR-chef, 0706-05 63 34, joan.hahnel@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 16 juli 2021.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600