

Q4

Bokslutskommuniké januari - december 2021

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2021

OKT-DEC 2021

- Hyresintäkterna ökade till 79,7 Mkr (57,5)
- Driftsöverskottet uppgick till 49,6 Mkr (37,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 131,9 Mkr (14,8)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 371,4 Mkr (156,4)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 433,6 Mkr (125,4) och resultat per stamaktie uppgick till 4,86 kr (1,36)

JAN-DEC 2021

- Hyresintäkterna ökade till 272,7 Mkr (202,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 183,9 Mkr (139,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 167,6 Mkr (41,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 741,9 Mkr (217,7)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 756,5 Mkr (219,6) och resultat per stamaktie uppgick till 8,10 kr (2,28)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 3 910 (2 981)
- Styrelsen föreslår att en utdelning om 0,15 kr per stamaktie (0,10) lämnas till stamaktieägarna. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 743 st

Fastighetsvärde

8 458 Mkr

Substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare

2 396 Mkr

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
NYCKELTAL, MKR				
Hyresintäkter	79,7	57,5	272,7	202,2
Driftsöverskott	49,6	37,6	183,9	139,5
Förvaltningsresultat	131,9	14,8	167,6	41,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	371,4	156,4	741,9	217,7
Resultat efter skatt	433,6	125,4	756,5	219,6
Antal bostäder i förvaltning	3 910	2 981	3 910	2 981
Antal bostäder i produktion	2 025	1 361	2 025	1 361
Antal bostäder i projekt	3 808	2 992	3 808	2 992
Totalt antal bostäder	9 743	7 334	9 743	7 334
Belåningsgrad netto, %	59,0	62,1	59,0	62,1
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	1,9	2,0
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	3 365,9	2 062,5	3 365,9	2 062,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 396,4	1 542,3	2 396,4	1 542,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	27,91	18,06	27,91	18,06
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	54,6	26,6

Antal tillförda bostäder i fastighets- och projektportfölj (kvartalet)

306 st

Förändring fastighetsvärde (kvartalet)

880 Mkr

Förändring substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare (kvartalet)

495 Mkr

En nyttjanderättstillgång som tidigare redovisats som Avskrivning bland fastighetskostnader, redovisas från och med oktober 2021 bland Värdeförändring förvaltningsfastigheter. Rättelsen har inte haft någon effekt på koncernens balansräkning och eget kapital. I not 9 redovisas effekterna i resultaträkning och kassaflödesanalys.

1) Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhållits för varje innehavd aktie. Detta medför att antal aktier har räknats om retroaktivt vilket i sin tur påverkar nyckeltal som beräknas per aktie.

HÄNDELSE UNDER PERIODEN JAN-DEC 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 Sätra. 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 BoNRVa, 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)
- 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)

Tredje kvartalet

- K2A förvärvade fastigheten Nynäshamn Vansta 5:28. Säljare var Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och köpeskillingen uppgick till 18 Mkr. K2A planerar att uppföra fyra hus med 140 hyresbostäder och en uthyrningsbar yta på 5 500 kvm. Planerad byggstart är under 2023 med inflyttning under 2025. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 11 Mkr. (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 yta om 10 785 kvm. Hyresvärdet förväntas efter färdigställande uppgå till 25 Mkr. 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 yta om 17 100 kvm. K2A tillträder fastigheterna efter färdigställande, vilket bedöms ske under 2025. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 38 Mkr. (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 yta om 6 390 kvm. Planerad byggstart är i fjärde kvartalet 2021, K2A tillträder fastigheten efter färdigställt projekt, vilket bedöms ske i slutet av 2023. Hyresvärdet efter färdigställande bedöms uppgå till 11 Mkr. (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 200 hyresbostäder. (2021-07-16)
- K2A byggstartade nyproduktion av 90 studentbostäder och 22 trygghetsbostäder på fastigheterna Linköping Intervall 7-9 med en bedömd uthyrningsbar yta om 3 150 kvm. Projektet utvecklas i samarbete med arkitektkontoret Spridd AB och består av tre plusenergi-hus. (2021-09-10)
- K2A fattade beslut om att anta ett nytt klimatmål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv 2027. (2021-09-20)
- K2A tecknade avtal om att förvärva LSS-fastigheterna Nyköping Nälberga 1:250 och Flen Ripan 2. Transaktionen baserades på ett totalt fastighetsvärde om 49 Mkr. Fastigheterna omfattar sex lägenheter vardera samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar area om 1 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till 2,9 Mkr på. K2A tillträder fastigheterna under fjärde kvartalet 2021. (2021-09-21)
- K2A beslutade om att emittera gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 Mkr under bolagets existerande MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 300 baspunkter och slutgiltigt förfall den 1 april 2025. Obligationerna emitterades den 1 oktober 2021. (2021-09-24)

Fjärde kvartalet

- En extra bolagsstämma beslutade den 8 oktober om att genomföra en fondemission samt emittera 68 692 240 stamaktier, varvid en befintlig stamaktie berättigar till fyra nyemitterade stamaktier. (2021-10-08)
- K2A beslutade att samla dotterbolagen under det gemensamma varumärket K2A. I samband med namnändring för dotterbolag lanserades en ny webbplats. (2021-10-13)
- K2A byggstartade nyproduktion av 155 hyresbostäder på fastigheten Västerås Forntiden 2 med en bedömd total uthyrningsbar yta om 6 750 kvm. Färdigställande och inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2022 och första kvartalet 2023. (2021-10-20)
- K2A tillträdde fastigheten Äppellunden 1 i Umeå, vilken K2A avtalade om att förvärva den 1 april 2021. Projektet påbörjades under oktober 2021 och bedöms färdigställas under andra kvartalet 2023. (2021-11-04)
- K2A ingick under tredje kvartalet 2021 ett samverkansavtal med Idrottsnämnden i Stockholms stad om att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet med en yta om 2 300 kvm. Stockholms stad kommer att bli slutlig hyresgäst. Byggstart planeras till det fjärde kvartalet 2023. (2021-11-22)
- K2A tecknade avtal om att förvärva samt tillträdde tre samhällsfastigheter med LSS-boenden i Täby, Uppsala och Enköping. Transaktionen baserades på ett totalt fastighetsvärde om cirka 106 Mkr. Fastigheterna innehåller sammanlagt 18 LSS-bostäder samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar yta om cirka 1 750 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 4,8 Mkr på årsbasis. (2021-12-01)
- K2A ingick avtal om att förvärva en samhällsfastighet med LSS-boende i centrala Enköping. Transaktionen baserades på ett fastighetsvärde om 28 Mkr. Fastigheten innehåller 6 LSS-bostäder samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar yta om 680 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 1,6 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten den 25 februari 2022. (2021-12-15)
- K2A erhöll en markanvisning för att utveckla 150 studentbostäder i Visby. Markanvisningen är K2A:s andra projekt i Visby och båda syftar till att tillskapa nya studentbostäder. Totalt kommer K2A efter färdigställande av de två projekten äga och förvalta 350 studentbostäder i Visby med en uthyrbar yta om cirka 7 500 kvm. (2021-12-20)

Händelser efter periodens utgång

- K2A ingick en förbindelse om att teckna och betala för nyemitterade aktier i bostadsutvecklaren Boet Bostad Holding AB (publ) ("Boet"). K2A:s åtagande innebär att K2A avser teckna 905 000 stamaktier av serie B, vilket motsvarar 10,3 procent av antalet aktier och 1,6 procent av rösterna i Boet. Den totala emissionslikvid som K2A ska betala för de tecknade aktierna uppgår till 53,4 Mkr och finansieras med eget kapital. Den riktade nyemissionen förutsätter att en extra bolagsstämma i Boet beslutar i enlighet med styrelsens förslag till beslut. (2022-02-03)
- K2A tecknade avtal om att förvärva två samhällsfastigheter med LSS-boenden i Södertälje och Nyköping. Transaktionen baserades på ett totalt fastighetsvärde om cirka 49 Mkr. Fastigheterna innehåller 12 LSS-bostäder samt personal- och gemensamma ytor, med en total uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm. Det sammanlagda hyresvärdet uppgår till cirka 2,5 Mkr på årsbasis. K2A tillträder fastigheten den 1 mars 2022. (2022-02-15)

K2A överträffar tillväxtmål

2021 blev ett starkt år för K2A med fortsatt hög aktivitet inom såväl transaktion och projektutveckling som i förvaltning.

Under året avtalade K2A om 14 förvärv med ett sammanlagt transaktionsvärde om 2 800 Mkr, varav 800 Mkr avser förvärv av förvaltningsobjekt och mark medan 2 000 Mkr avsåg terminsaffärer där K2A i framtiden tillträder färdigutvecklade fastigheter. Transaktionsaktiviteten innebar även att projektportföljen ökade och K2A tillförde under 2021 byggrätter för att utveckla mer än 2 200 bostäder.

K2A startade under året totalt nio projekt med sammanlagt 1 120 bostäder, vilket innebar att målet om 1 000 byggstartade bostäder överträffades. K2A hade per årsskiftet mer än 2 000 bostäder i produktion vilka färdigställs inom tolv till 24 månader, vilket möjliggör fortsatt hög organisk tillväxt. K2A har aldrig tidigare haft så många bostäder i produktion.

K2A växer således genom fastighetsutveckling och förvärv där nya förvaltningsobjekt successivt adderas till fastighetsportföljen. Under det fjärde kvartalet ökade antalet bostäder under förvaltning med 156 bostäder och under helåret med 929 bostäder, vilket motsvarar en ökning om 31 procent. K2A förvaltnade vid utgången av året 3 910 bostäder. Det innebär att förvaltningen ökar i betydelse och bidrar med ett växande och stabilt kassaflöde.

Under det fjärde kvartalet 2021 uppgick hyresintäkterna till 79,7 Mkr och driftsöverskottet till 49,6 Mkr. Det fjärde kvartalet har präglats av högre elpriser, vilket inneburit högre fastighetskostnader och därmed en lägre överskottsgrad för kvartalet än normalt. De vakanser på framför allt studentbostäder, som uppstod under främst andra kvartalet 2021, har nu hyrts ut då undervisningen återigen bedrivs på universitet och högskolor. Vid årsskiftet hade vi endast sju vakanta av totalt 2 396 studentbostäder.

För helåret uppgick hyresintäkterna till 272,7 Mkr och driftsöverskottet till 183,9 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 34,8 respektive 31,8 procent. Vi har satt som mål att driftsöverskottet, i genomsnitt, ska öka med 25 procent per år, vilket innebar att tillväxtmålet överträffades.

Fastighetsmarknaden i Sverige var stark under 2021 och alltmer kapital allokteras till fastighetsinvesteringar. Ökad efterfrågan har bidragit till fallande avkastningskrav och

högre värderingar. Särskilt stort har intresset varit för trygga tillgångar som hyresrätter och samhällsfastigheter, vilket gynnat K2A. Under fjärde kvartalet uppgick värdeförändringarna till 371 Mkr och för helåret till 742 Mkr. Värdeförändringarna bidrar till tillväxten av det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV. K2A:s tillväxtmål är att det långsiktiga substansvärdet, i genomsnitt, ska växa med minst 20 procent per år. Under 2021 uppgick ökningen av EPRA NRV per stamaktie till 54,6 procent.

Totalt under året investerade K2A 2 087,3 Mkr i fastigheter, varav ungefär hälften avser förvärv och den andra hälften projektutveckling. Investeringar i förvärv och projektutveckling samt värdeförändringar innebar att tillgångarna under året ökade från 6 488,8 Mkr till 9 563,2 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 47,3 procent. K2A är på god väg mot det operationella målet att i slutet av 2025 förvalta minst 10 000 bostäder eller inneha förvaltningsfastigheter med ett fastighetsvärde som överstiger 20 miljarder kronor.

Under 2021 lämnade K2A för första gången utdelning till stamaktieägarna, motsvarande 0,10 kr per stamaktie. K2A:s styrelse föreslår att utdelningen till stamaktieägarna för 2022 ökas till 0,15 kr per stamaktie. Därutöver föreslår styrelsen att en utdelning lämnas till preferensaktieägare, i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Slutligen vill jag tacka våra aktieägare för det gångna året och ser med tillförsikt fram emot 2022. K2A:s fokus på hyresrätter och samhällsfastigheter i kombination med organisk tillväxt och en stark grön profil innebär att vi är väl positionerade för fortsatt positiv utveckling och hög aktivitet även framöver.

Joban Knaust, VD



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter 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.

Hållbarhetsmål

- K2A skall vara klimatpositivt 2027
- K2A skall vara det mest hållbara fastighetsbolaget
- Alla K2A:s förvaltningsfastigheter skall vara certifierade samt klimatriskinventerade
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel i sitt boende än genomsnittet i Sverige

Operativa mål

- Under 2022 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 (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

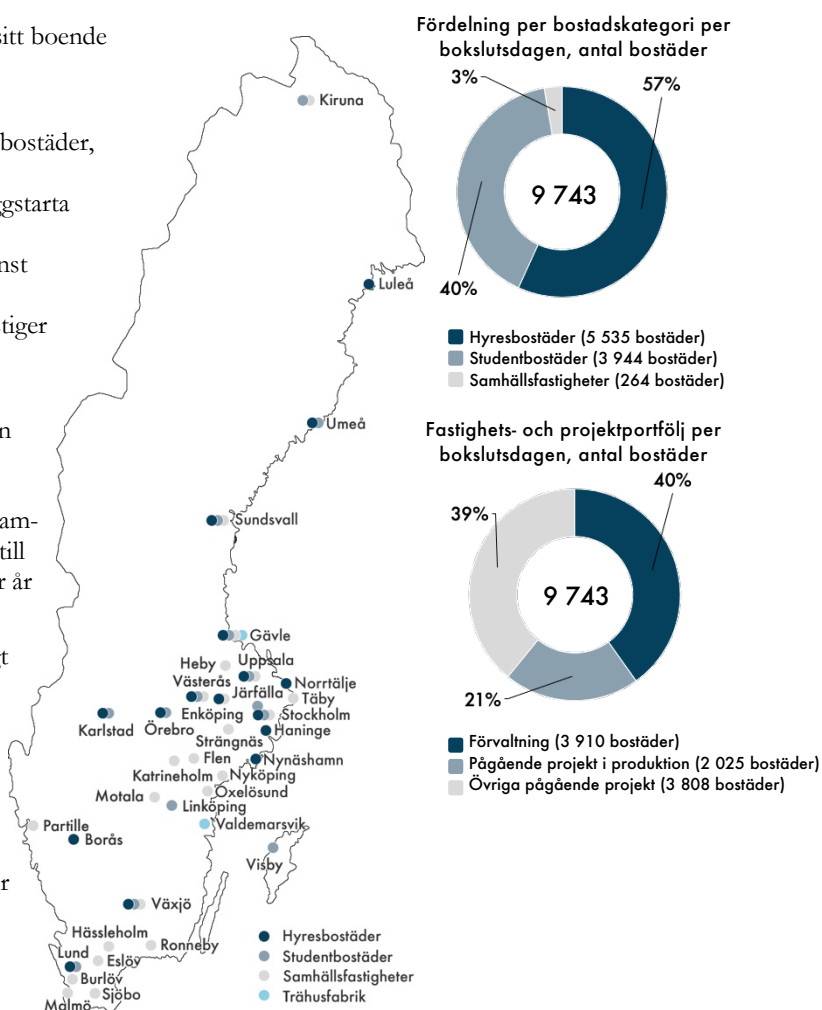
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt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

För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresrätter lämpade för industriell 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. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 9 743 bostäder, varav 3 910 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 8 458 Mkr.



SÅ HÄR SKAPAR K2A VÄRDEN

K2A är verksamt i alla delar av värdekedjan – från analys av bostadsmarknaden till effektiv förvaltning av hållbara bostäder. K2A är en modern version av den gamla tidens byggmästare som byggde med omsorg och kvalitet då det lönar sig i längden.



1. Kundanalys

K2A har noggrant analyserat vad som är viktigast för potentiella kunder. Ofta är välplanerad yta och funktion viktigare än storleken på lägenheten.

3. Markanskaffning

K2A bearbetar kontinuerligt kommuner och andra fastighetsägare för att få tillgång till byggbar mark. Vi utvecklar hyresrätterna, i samverkan med berörda kommuner, på efterfrågade lägen med goda kommunikationer och närhet till service.

5. Byggnation

De färdiga lägenhetsenheterna transporteras till platsen för byggnationen och blir genom en effektiv byggprocess snabbt inflyttningsklara bostadshus. Den exteriöra arkitekturen anpassas till det specifika närområdet.

7. Digital strategi

K2A strävar efter att identifiera och attrahera rätt kund på förhand. Genom riktad kundbearbetning, sökordsoptimering och sociala medier, minimerar vi omflyttning och etablerar långvariga kundrelationer.

2. Arkitekt

K2A:s arkitekter arbetar målmedvetet för att utveckla lägenheter efter kundernas önskemål och samtidigt möjliggöra en resurseffektiv produktion.

4. Bostadsproduktion

K2A har två egna husfabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä för rationell produktion i kontrollerad miljö och med låg klimatbelastning. Ett antal egenutvecklade baslägenheter för användning i olika kombinationer utgör grunden för samtliga bostäder som byggs. Vår produktion är miljöcertifierad enligt Svanen.

6. Uthyrning & förvaltning

K2A har ett tydligt kundfokus och strävar efter att förvalta fastigheterna i egen regi för att utveckla och stärka sina kundrelationer. Därtill strävar vi efter att minimera bostadsbeståndets energianvändning. Målet är en förvaltningsvolym på över 500 bostäder på respektive ort för en effektiv lokal förvaltning.

8. Hållbarhet & värdeskapande

K2A ska utvecklas i en långsiktigt hållbar riktning genom effektiv verksamhetsstyrning och med varsam omsorg om det omgivande samhället. Genom att använda resurser på ett effektivt sätt och bidra till en positiv utveckling på de orter där vi är verksamma, skapas värden i flera dimensioner.

HÅLLBARHET

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 för egen produktion. Att bygga i trä bidrar dessutom till en god arbetsmiljö i de egna fabriker. 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. 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. 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 tågtidtabeller främjar ett klimateffektivt resande och för att underlätta vardagspusslet för hyresgästerna har det installerats kylboxar i ett antal hus, dit matkassar kan levereras.

Efter nytt klimatmål - fortsatt minskad klimatpåverkan

Under tredje kvartalet 2021 beslutade K2A om ett nytt klimatmål där K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv

senast slutet av år 2027. Tack vare att klimatfrågan varit en del av K2A:s affärsmodell sedan start, med affärsidén om att utveckla nyproducerade lägenheter av svenskt trä i egna fabriker, samt att ha egen förvaltning av byggnaderna har K2A redan idag kommit långt i klimatarbetet. Under 2021 ökade K2A andelen förvaltade kvadratmeter med 35 procent jämfört med år 2020. Vid uppföljning av bolagets klimatpåverkan från byggnader i förvaltning under 2021 har utsläppen av växthusgaser per kvm gått ned med 24 procent jämfört med år 2020, vilket är ett tydligt kvitto på att bolagets klimatarbete ger resultat. Tack vare åtgärder som exempelvis byte av elavtal till miljömärkt fastighetsel för samtliga befintliga fastigheter, medvetna materialval i produktion, installation av solceller och optimerad drift av befintligt bestånd har K2A således tagit viktiga initiativ som är ett steg närmare att nå det viktiga klimatmålet om att vara klimatpositivt år 2027. Inför och under 2022 kommer K2A fortsätta arbetet med en klimateffektiv nyproduktionsprocess, energioptimera det befintliga beståndet, investera ytterligare i fastighetsnära förnybar energi och arbeta strategiskt med cirkuläritet i bolagets fastigheter för minskad klimatpåverkan genom hela värdekedjan.

Utökat kunderbjudande genom pilotprojekt med kylboxar

För K2A är det viktigt att skapa förutsättningar för bolagets kunder att leva hållbart och tillhandahålla tjänster som underlättar vardagen. Under slutet av fjärde kvartalet startades ett pilotprojekt med kylboxar i Vega Park i Haninge utanför Stockholm. Där har K2A:s kunder möjlighet att få matkassar levererade till kylboxar från ett flertal leverantörer.

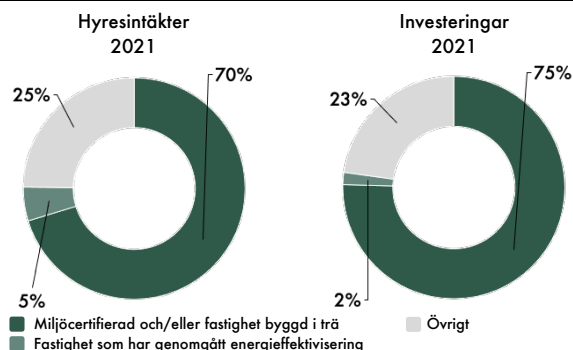


K2A erhöll i december sin andra markanvisning i Visby och totalt skall 350 Svanenmärkta studentbostäder utvecklas.

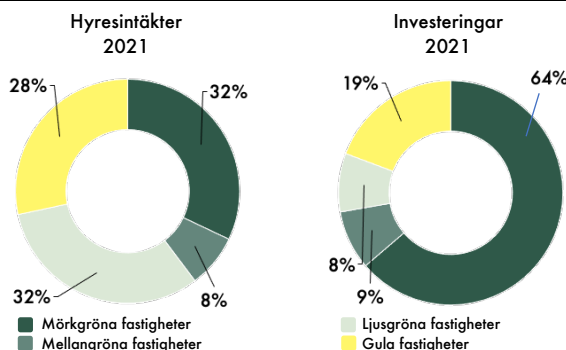
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER

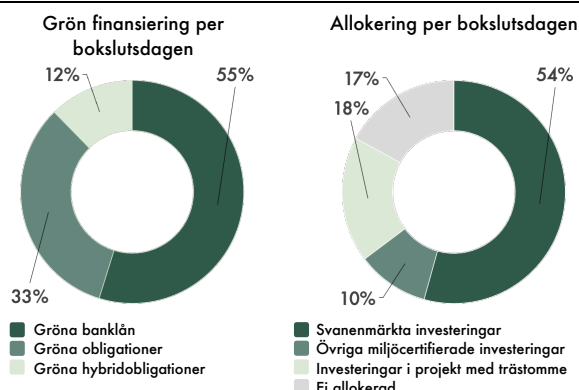
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



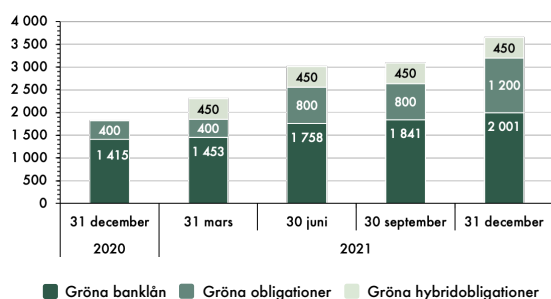
Fördelning enligt ramverk



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



Utveckling grön finansiering, Mkr



GRÖNA BYGGNADER

Certifiering	Certifierade förvaltningsobjekt			Totalt	Påg. projekt	Totalt
	Certi-fierade	Pågä-ende	Komm-ande			
Svanen	9	0	0	9	39	48
Miljöbyggnad nybyggnad						
Silver	4	0	0	4	1	5
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	10	38	19	67	0	67
Brons	22	7	0	29	0	29
Passivhus/annan	1	0	0	1	6	7
Summa	46	45	19	110	46	156

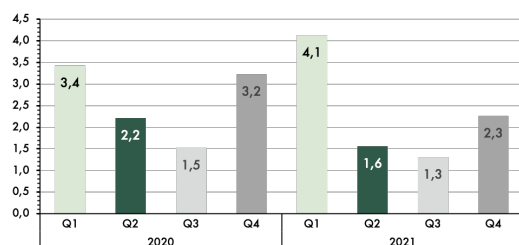
Exempel på gröna byggnader – Gävle Kungsbäck 2:29



- 126 nyproducerade studentbostäder
- Uppförd med miljöcertifiering enligt Svanen
- Färdigställd fjärde kvartalet 2021

ENERGIEFFEKTIVITET¹

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning, kWh/kvm
		ton	kg/kvm	
2020	Q1	266,4	3,4	51,0
	Q2	185,9	2,2	26,6
	Q3	143,6	1,5	16,7
	Q4	327,2	3,2	39,6
2021	Q1	460,3	4,1	50,3
	Q2	182,7	1,6	23,6
	Q3	142,0	1,3	15,2
	Q4	338,3	2,3	40,4

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3²)

1) Skillnad utfall mellan redovisad energianvändning och CO₂-utsläpp i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter beror på korrigerade emissionsfaktorer från fastighetsel.
 2) 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.

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

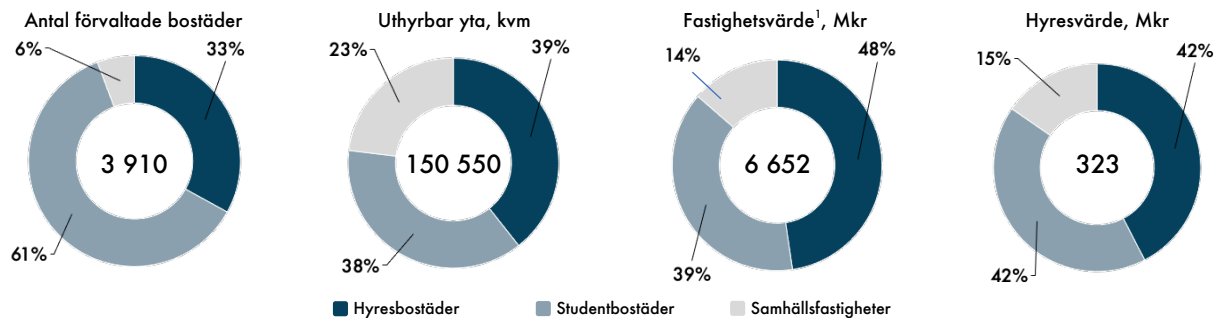
Förvaltningsobjekten består av totalt 3 910 bostäder och en uthyrbar yta om 150 550 kvm, varav 129 506 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

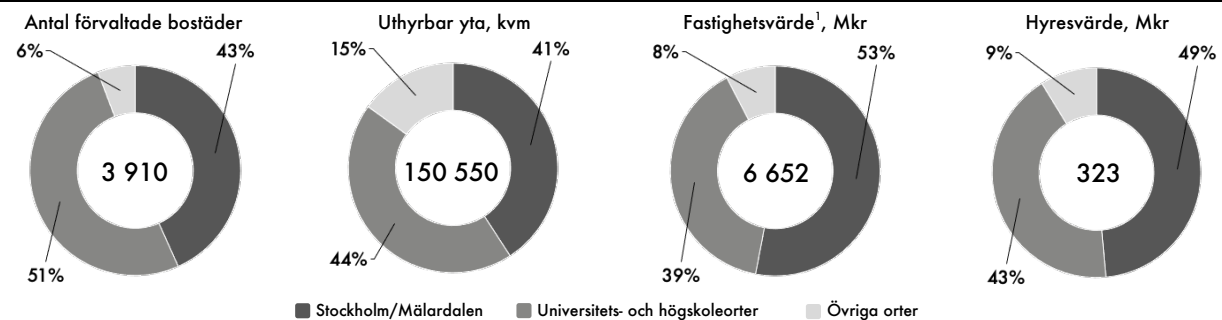
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 292	56 576	2 707	3 170	53 473	137	2 315	29	490	106	1 792
Studentbostäder	2 396	53 836	2 698	2 575	45 548	136	2 414	34	603	99	1 743
Samhällsfastigheter	222	19 094	15 639	907	26 116	50	1 435	9	255	41	1 179
Summa/genomsnitt	3 910	129 506	21 044	6 652	44 186	323	2 149	72	478	246	1 632

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	1 694	59 069	2 415	3 527	57 358	157	2 556	33	535	122	1 978
Universitets- och högskoleorter	1 991	55 929	10 479	2 618	39 420	138	2 078	33	498	102	1 534
Övriga orter	225	14 508	8 150	508	22 412	28	1 254	6	264	22	983
Summa/genomsnitt	3 910	129 506	21 044	6 652	44 186	323	2 149	72	478	246	1 632

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 8 458,4 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 80,0 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt i bokslutskommunikén 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	Färdig- ställt	Total yta, kvm	Antal bostäder, st	Hyres- värde, Mkr
Kiruna 1:304-305, 307-309	Kiruna	Sa	2000	8 038	-	12,6
Olsbacka 50:6	Gävle	St	1998/2017	4 754	200	10,5
Kungsbäck 2:21	Gävle	St	2015	2 024	95	5,2
LSS Uppsala	Uppsala	Sa	2014	840	10	2,8
LSS Partille	Partille	Sa	2015	572	6	1,7
LSS Hässleholm	Hässleholm	Sa	1992 till 2003	5 397	44	3,0
Vega Park, etapp 1	Haninge	H	2016	5 753	123	14,4
Roten 1	Umeå	St	2016	6 141	277	16,0
Oreganon 1	Örebro	St	2017/2018	6 635	306	18,4
Jägarskolan 8:6	Kiruna	St	2017	1 646	72	4,8
Kopiepenan 1	Stockholm	St, Sa	2017	1 610	60	5,1
Bottenhavet 21	Örebro	St	1968/2020	7 239	352	16,7
Glidplanet 5	Örebro	H	2018	3 912	88	8,6
Vega Park, etapp 2	Haninge	H	2018	7 923	185	21,6
Gånsta 2:106	Enköping	H	2019	4 560	80	9,8
Havsmannen 1	Västerås	H, Sa	2019	5 076	114	13,8
Parasollet 1	Lund	St	2019	2 564	120	6,9
Helgonagården 5:12	Lund	St	2010/2017/2020	1 136	40	2,7
LSS Gävle	Gävle	Sa	2014	448	6	1,4
LSS Eslöv	Eslöv	Sa	1915 till 2010	1 480	13	0,2
Vega Park, etapp 3	Haninge	H	2020	5 883	154	16,9
Galgvreten 3:7, 3:8	Enköping	H	2016/2019	4 066	140	9,9
Värdfastigheter Skåne	Malmö, Sjöbo, Burlöv	Sa	1980/1987/1999	3 955	71	0,3
Grönborg 6	Sundsvall	St	1998/2009	2 719	80	4,3
Slottsstaden 4	Växjö	St	2005	3 794	113	6,5
Kungsbäck 2:26	Gävle	St, Sa	2020	4 499	139	10,1
Ekologen 1	Växjö	H	2018	5 332	75	8,9
Bredsand 1:353	Enköping	H	2020	2 324	34	4,0
LSS Strängnäs	Strängnäs	Sa	2018/2019	1 365	18	3,9
LSS Heby	Heby	Sa	2019	462	6	1,5
LSS Katrineholm	Katrineholm	Sa	2020	493	6	1,6
Kronokassören 3	Karlstad	St	2017	2 635	122	6,8
Isaberg 1	Stockholm	Fp	1971	1 282	-	2,5
Skutkrossen 16	Stockholm	Fp	1967	384	-	0,5
Ukulelen 1	Karlstad	St	2016	5 294	248	12,8
Kungsbäck 2:27, 2:28	Gävle	H	2021	4 440	107	8,5
Sidsjöhöjden 4	Sundsvall	Sa	1942/2015	8 061	0	10,1
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1942/2021	3 693	63	6,2
LSS Oxelösund	Oxelösund	Sa	2021	440	6	1,4
LSS Ronneby	Ronneby	Sa	2021	505	6	1,4
Harklövern 1, etapp 1	Karlstad	St	2021	1 058	46	2,6
Brynäs 19:18	Gävle	H, Sa	2021	4 655	129	11,5
LSS Nyköping	Nyköping	Sa	2020	500	6	1,5
LSS Flen	Flen	Sa	2020	500	6	1,5
LSS Täby	Täby	Sa	2021	726	6	1,9
LSS Uppsala 2	Uppsala	Sa	2020	510	6	1,5
LSS Enköping	Enköping	Sa	2018	441	6	1,4
Kungsbäck 2:29	Gävle	St	2021	2 786	126	7,0
Summa				150 551	3 910	323,2
Förvärvade, ej tillträdde fastigheter (tillträdesdag inom parentes) ²						
LSS Enköping 2 (2022-02-25)	Enköping	Sa	1940/2017	680	6	1,4
LSS Södertälje (2022-03-01)	Södertälje	Sa	1893/2017	532	6	1,3
LSS Nyköping 2 (2022-03-01)	Nyköping	Sa	2020	486	6	1,2
Summa				1 698	18,0	3,9
Totalt				152 249	3 928	327,1

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, Fp=Framtida projektfastighet

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

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

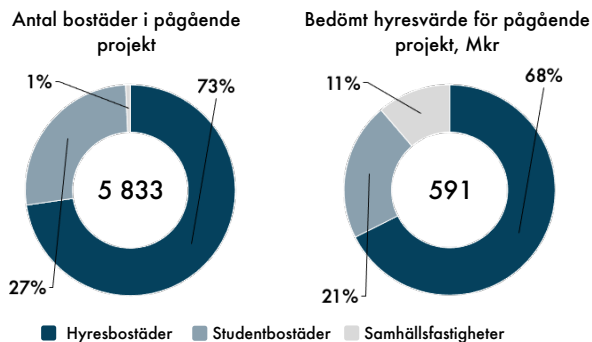
PÅGÅENDE PROJEKT

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			
Hysesbostäder	4 243	183 239	6 351	400	2 108	7 468	563	644
Studentbostäder	1 548	40 710	3 339	125	2 840	1 939	732	1 077
Samhällsfastigheter	42	3 176	25 259	67	2 339	1 225	3	3
Summa/genomsnitt	5 833	227 125	34 949	591	2 256	10 632	1 298	1 725

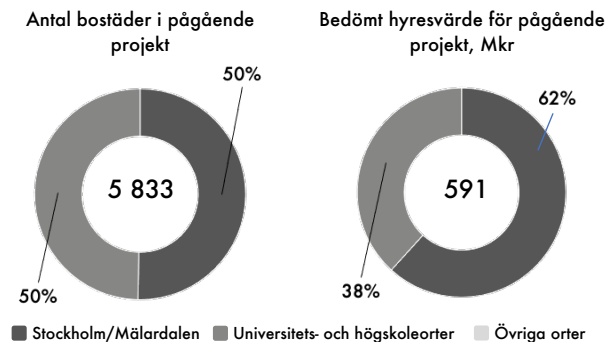
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv. Mkr	Upparbetad inv. Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 933	119 424	32 828	364	2 392	6 362	560	922
Universitets- och högskoleorter	2 894	107 701	1 616	226	2 064	4 247	736	801
Övriga orter	6	-	505	1	2 828	23	2	2
Summa/genomsnitt	5 833	227 125	34 949	591	2 256	10 632	1 298	1 725

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

PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St		4, 2018	2, 2023	1 048	46	2,7
Brynäs 19:18, hus 4	Gävle	H		4, 2019	1, 2022	192	9	0,5
Barkarby 2:60, lott A	Järfälla	St, Sa		4, 2019	1, 2022	6 311	205	21,3
Soluppgången 1	Växjö	H, Sa		1, 2020	1, 2022	4 800	60	8,6
Biologen 3	Växjö	H		1, 2020	2, 2022	4 124	70	6,7
Skärvet 11	Växjö	H		3, 2020	1, 2022	3 650	56	5,8
LSS Motala	Motala	Sa		3, 2020	1, 2022	505	6	1,4
Förrådet 4 och 9	Sundsvall	St, Sa		3, 2020	2, 2022	5 335	237	15,1
Startbanan 3	Örebro	H		3, 2020	1, 2022	3 108	115	7,0
Hortonomen 1	Växjö	St		4, 2020	3, 2022	2 573	100	6,6
Näcken 1	Lund	H		1, 2021	2, 2023	3 497	98	7,4
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	H		1, 2021	2, 2023	11 350	216	21,4
Glidet 1	Luleå	H		2, 2021	2, 2023	4 600	95	8,1
Vallan 1	Luleå	H		2, 2021	3, 2023	5 400	115	9,5
Diskusen 2	Växjö	H		2, 2021	3, 2023	6 863	185	14,2
Kornknarren 2	Västerås	H		2, 2021	3, 2023	2 463	62	5,0
Intervall 7-9	Linköping	St		3, 2021	3, 2023	3 177	112	7,1
Fortiden 2	Västerås	H		4, 2021	2, 2023	6 747	155	13,1
Äppellunden 1	Umeå	H		4, 2021	2, 2023	3 850	83	7,2
Summa						79 593	2 025	168,8
Övriga pågående projekt								
Rödalen 1	Norrtilje	H	6	1, 2022	4, 2023	10 785	191	
Korpralen 1, etapp 1	Gotland	St	6	1, 2022	3, 2022	1 887	74	
Brynäs 19:21	Gävle	H	6	2, 2022	4, 2023	6 390	121	
Trådan 27	Växjö	St	6	2, 2022	3, 2023	1 935	90	
Harklövern 1, etapp 2	Karlstad	H	6	2, 2022	1, 2024	3 195	88	
Sidsjöhöjden 4 (nyproduktion)	Sundsvall	H	6	3, 2022	1, 2024	2 250	60	
Alliero 25	Sundsvall	H	6	4, 2022	4, 2024	7 007	187	
Österport ² , etapp 1	Växjö	H	6	4, 2022	3, 2024	5 610	110	
Brohuvudet 13-16	Sundsvall	St	6	4, 2022	2, 2024	1 811	85	
Förseglet 9, lott D	Västerås	H	6	4, 2022	4, 2024	5 240	136	
Vansta 5:28	Nynäshamn	H	2	2023	2025	5 480	140	
Sätra	Västerås	H	5	2023	2025	6 960	180	
Juliana 8	Västerås	St	1	2023	2025	975	45	
Ekersvägen ³	Örebro	H	1	2023	2025	10 500	200	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	6	2023	2024	1 350	0	
Jakobsbergsplatsen ³	Västerås	Sa	1	2023	2025	1 900	36	
Österport ² , etapp 2	Växjö	H	6	2023	2025	5 610	110	
Slakthusområdet ³	Stockholm	St	6	2023	2025	6 175	250	
Slakthusområdet ³	Stockholm	Sa	6	2023	2025	1 130	0	
Slakthusområdet ³	Stockholm	Sa	6	2023	2025	2 300	0	
Torpa-Sjöbo 2:1, etapp 1	Borås	H	3	2023	2025	10 200	274	
Visborg 1:9 (del av)	Gotland	St	5	2023	2025	3 763	175	
Stora Sköndal ³	Stockholm	H	4	2024	2026	7 900	248	
Korpralen 1, etapp 2	Gotland	St	1	2024	2026	1 634	76	
Torpa Sjöbo 2:1, etapp 2	Borås	H	3	2024	2026	4 150	110	
Isaberg 1 (projekt)	Stockholm	H	1	2024	2026	3 400	95	
Österport ² , etapp 3	Växjö	H	6	2024	2026	5 814	114	
Skutkrossen 16 (projekt)	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Summa						128 351	3 265	
Totalt per balansdagen						207 944	5 290	
Samägda projekt⁴								
Flogsta 22:3	Uppsala	St	4	2024	2026	9 360	143	
Ångpannan 12	Västerås	Sa	6	2023	2025	21 250	-	
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2022	2029	23 520	400	
Summa						54 130	543	
Total						262 074	5 833	

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

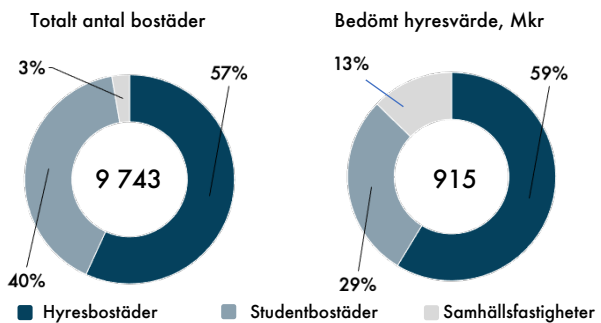
2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde. 1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%)

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

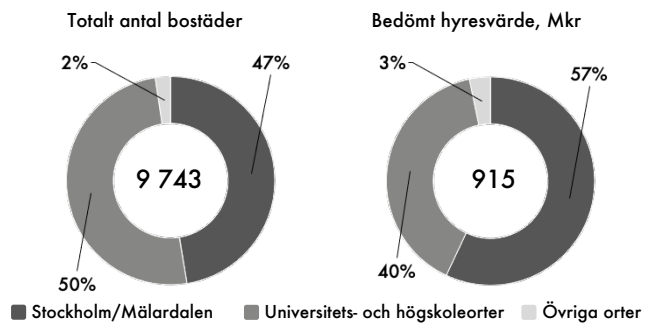
4) I tabellen framgår endast det antal lägenheter, yta samt hyresvärde som är hänförligt till K2A.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

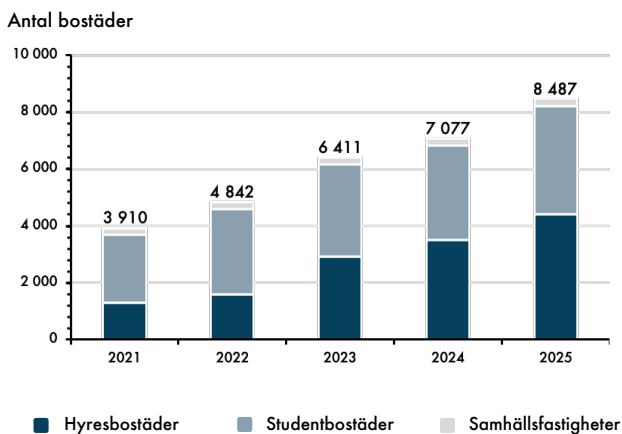
Total fastighets- och projektportfölj per kategori



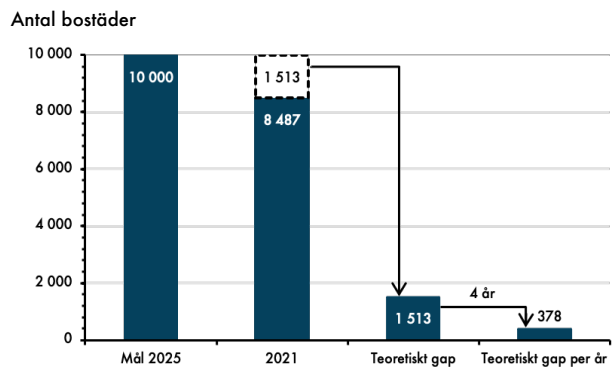
Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



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



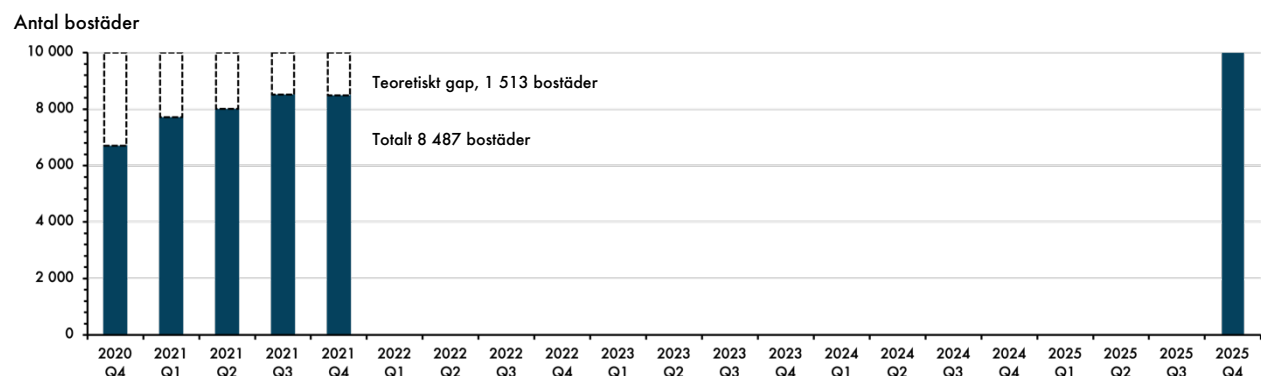
Operationellt mål: 10 000 bostäder vid utgången av år 2025



K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för sju projekt som utvecklas successivt fram till 2026, 2028 respektive 2029 (varför antalet bostäder i ringdiagram ovan avviker från värdet år 2025 i stapeldiagram ovan). Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av projekttabellen i denna bokslutskommuniké bedöms K2A:s förvaltningsbestånd öka till 8 487 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 1 513 bostäder i K2A:s projektportfölj (det teoretiska gapet). Då det återstår 4 år till utgången av 2025 innebär gapet på 1 513 bostäder i projektportföljen, att K2A utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera i genomsnitt 378 bostäder 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



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 1 513 bostäder per den 31 december 2021.

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 avtalade men 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 intjänning 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 avtalade men 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 intjänning, 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	323,2	3,9	168,8		496,2
Vakans	-5,9	0,0	-2,9		-8,8
Hysesintäkter	317,7	3,9	165,9		487,5
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-91,6	-1,0	-47,3		-139,9
Driftsöverskott	226,1	2,9	118,6		347,6
Central administration fastighetsförvaltning				-18,0	-18,0
Räntenetto					-125,1
Förvaltningsresultat					204,5
Tillkommande investeringar	5,8	79,0	2 006,7		2 091,4

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	+/- 24,8
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 9,9
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 14,0
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 55,7

FINANSIERING

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2021 tillgångar till ett värde om 9 563,2 Mkr (6 488,8), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 8 458,4 Mkr (5 782,8). Likvida medel uppgick per balansdagen till 379,2 Mkr (412,1). Eget kapital uppgick till 2 906,2 Mkr (1 763,5) och har påverkats av den hybridobligation om 450,0 Mkr (0,0) som emitterades i januari 2021 samt den riktade nyemission av aktier serie B som registrerades i juni 2021 och som tillförde K2A 24,1 Mkr efter emissionskostnader.

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2021 räntebärande skulder (exklusive leasingskulder) om 5 802,2 Mkr (4 183,4). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 59,0 procent (62,1). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,02 procent (2,42). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 28 månader (34) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (27). K2A har derivatavtal om 1 075,0 Mkr (1 075,0). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 54,0 Mkr (39,2). Periodiserade upplåningskostnader om 20,5 Mkr (8,1) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

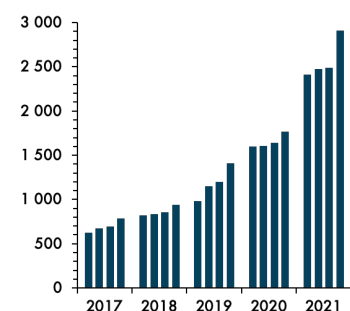
Under kvartalet emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 400 Mkr under bolagets existerande MTN-program. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 300 baspunkter och slutgiltigt förfall den 1 april 2025. Obligationerna emitterades den 1 oktober 2021.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

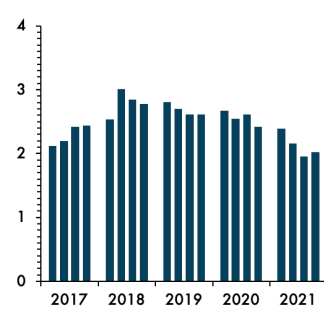
Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	2 177,4	2,39	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	392,3	1,62	2 000,0	1 445,8	554,2
2023	329,9	1,75	1 501,6	1 376,7	124,9
2024	635,0	1,52	1 937,4	1 741,7	195,7
2025	1 355,8	1,63	955,8	955,8	-
2026	457,2	1,94	257,2	257,2	-
2027	-	-	45,5	45,5	-
2028	475,0	2,71	-	-	-
2029	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt	5 822,7	2,02	6 697,4	5 822,7	874,8

EGET KAPITAL, GENOMSNITTLIG RÄNTA OCH RÄNTEBINDNINGSTID

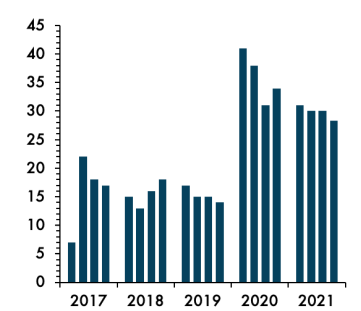
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



RESULTATANALYS JANUARI – DECEMBER 2021

Jämförelsesiffror för resultaträkningen avser 1 januari-31 december 2020.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 272,7 Mkr (202,2). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 34,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92,9 procent (96,7).

Under andra kvartalet påverkades K2A av konsekvenser av pandemin i form av ökade vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där distansundervisning bedrivits. I slutet av perioden var endast sju av 2 396 studentbostäder outhyrda.

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 ökade hyresintäkterna med 0,8 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 150,6 tkvm den 31 december 2021 jämfört med 111,3 tkvm den 31 december 2020, vilket innebär en ökning med 35,3 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2021 uppgick, på årsbasis, till 323,2 Mkr (243,9), vilket motsvarar en tillväxt om 33,1 procent.

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -73,5 Mkr (-47,8) vilket motsvarar en ökning med 53,8 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2020. Högre pris för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal 2021 och högre elpriser under fjärde kvartalet 2021 har också påverkat kostnaderna. En retroaktiv kostnad om -0,9 Mkr för vatten avseende föregående år belastar periodens resultat. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6,7 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -15,0 Mkr (-14,4), vilket motsvarade en ökning med 4,2 procent. Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 183,9 Mkr (139,5), vilket motsvarade en ökning med 32,8 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 67,6 procent (69,2). Den lägre överskottsgraden förklaras av ökade fastighetskostnader under perioden samt högre vakanser främst under andra kvartalet.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -58,3 Mkr (-47,2), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 23,6 procent. Ökningen förklaras av att organisationen förstärkts. Antal anställda på huvudkontoret har ökat med tolv personer jämfört med föregående år. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -19,8 Mkr (-13,2) respektive -38,5 Mkr (-33,9).

Resultat från joint ventures

Under denna post redovisas resultateffekten för K2A:s resultatandel avseende joint ventures som samägs med extern part. Resultatandelen under perioden uppgick till 127,8 Mkr (11,3). Ökningen jämfört med motsvarande period 2020 beror till stor del på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -85,8 Mkr (-61,9). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,9 (2,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 167,6 Mkr (41,7). Ökningen förklaras till stor del av resultatandel från joint ventures, se ovan.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 741,9 Mkr (217,7). De högre värdeförändringarna beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav.

K2A har swapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 1 075,0 Mkr (1 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 24,6 Mkr (1,0), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,5 Mkr (-0,6). Uppskjuten skatt uppgick till -185,3 Mkr (-47,1) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är från beskattningsår 2021 sänkt till 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2021 till 245,9 Mkr (197,9). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 756,5 Mkr (219,6) och resultat per stamaktie uppgick till 8,10 kr (2,28). Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhållits för varje innehavd aktie. Detta medför att resultat per aktie räknas om retroaktivt.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2	79,7	57,5	272,7	202,2
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	3	-19,8	-12,3	-62,3	-43,0
Underhåll	3	-4,1	-1,1	-8,5	-3,9
Fastighetsskatt	3	-1,1	-0,3	-2,7	-0,9
Avskrivningar	9	-0,1	-0,5	-0,4	-0,5
Fastighetsadministration	3	-4,9	-5,8	-15,0	-14,4
Summa fastighetskostnader		-30,0	-20,0	-88,8	-62,7
Driftsöverskott		49,6	37,6	183,9	139,5
Central administration, fastighetsförvaltning		-5,7	-4,0	-19,8	-13,2
Central administration, projektutveckling		-11,9	-10,7	-38,5	-33,9
Resultat från joint ventures	7	123,1	10,2	127,8	11,3
Räntenetto		-23,2	-18,3	-85,8	-61,9
Förvaltningsresultat		131,9	14,8	167,6	41,7
<i>Värdeförändringar, orealiserade</i>					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4, 9	371,4	156,4	741,9	217,7
Värdeförändring andelar i andra bolag		8,2	-	8,2	6,9
Värdeförändring derivat	8	7,0	3,9	24,6	1,0
Resultat före skatt		518,5	175,2	942,3	267,3
Aktuell skatt	5	-0,2	0,1	-0,5	-0,6
Uppskjuten skatt	5	-84,6	-49,8	-185,3	-47,1
Periodens/årets resultat		433,6	125,4	756,5	219,6
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		433,4	125,2	755,5	219,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,3	0,2	1,0	0,5
<i>Resultat per aktie¹</i>					
Resultat per stamaktie (före utspädning), kr		4,86	1,36	8,10	2,28
Resultat per stamaktie (efter utspädning), kr		4,86	1,36	8,10	2,28
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st		85 865 300	85 410 800	85 659 841	80 233 180
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning, st		85 865 300	85 410 800	85 659 841	80 233 180

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

1) Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhållits för varje innehavd aktie. Detta medför att antal aktier resultat per aktie räknas om under fjärde kvartalet. Omräkningen påverkar även antal aktier och resultat per aktie retroaktivt

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Licenser		6,3	1,2
Summa immateriella anläggningstillgångar		6,3	1,2
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	8 458,4	5 782,8
Rörelsefastigheter		14,4	17,8
Inventarier		17,9	11,4
Summa materiella anläggningstillgångar		8 490,7	5 812,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures		267,7	139,8
Andelar i andra bolag	7	101,0	35,0
Övriga långfristiga fordringar		148,3	52,2
Derivat	8	25,6	1,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		542,6	228,0
Summa anläggningstillgångar		9 039,6	6 041,2
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager		15,8	15,8
Kundfordringar		1,5	0,7
Skattefordringar		1,5	1,3
Fordringar på joint ventures		6,8	-
Övriga fordringar		107,1	11,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,8	6,3
Likvida medel		379,2	412,1
Summa omsättningstillgångar		523,6	447,6
Summa tillgångar		9 563,2	6 488,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		547,9	118,0
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	917,9
Hybridobligation		450,0	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat		965,6	726,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 905,6	1 762,1
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,4
Totalt eget kapital		2 906,2	1 763,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	5	485,3	300,1
Långfristiga leasingskulder		81,7	53,1
Långfristiga räntebärande skulder	8	4 345,4	3 340,8
Derivat		-	-
Summa långfristiga skulder		4 912,4	3 694,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	8	1 456,8	842,6
Kortfristiga leasingskulder		12,6	10,7
Leverantörsskulder		100,7	95,8
Skatteskulder		5,1	2,8
Skulder till joint ventures		-	0,2
Övriga skulder		49,4	32,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120,0	46,7
Summa kortfristiga skulder		1 744,5	1 031,4
Summa skulder		6 656,9	4 725,3
Summa eget kapital och skulder		9 563,2	6 488,8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2020-01-01	111,6	754,7	-	544,0	0,0	1 410,2
Årets resultat				219,1	0,5	219,6
Nyemission stamaktier serie B	6,5	168,5	-	-	-	175,0
Kostnader nyemission av stamaktier serie B	-	-5,3	-	-	-	-5,3
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Tillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,0	0,0
Försäljning av andelar i dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-0,8	0,8	0,0
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0,1	0,1
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-0,1	-	-0,1
Summa transaktioner med aktieägare	6,5	163,3	-	-37,0	0,9	133,7
Utgående eget kapital 2020-12-31	118,0	917,9	-	726,1	1,4	1 763,5
Årets resultat				755,5	1,0	756,5
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,5	-	-	-	26,1
Kostnader för nyemission av stamaktier serie B	-	-1,5	-	-	-	-1,5
Nyemission hybridobligation	-	-	450,0	-	-	450,0
Kostnader för emission av hybridobligation	-	-	-	-7,5	-	-7,5
Fondemission stamaktier	429,3	-	-	-429,3	-	-
Betalning hybridobligation	-	-	-	-25,4	-	-25,4
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-8,5	-	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-9,2	-1,7	-10,9
Summa transaktioner med aktieägare	429,9	24,0	450,0	-516,0	-1,7	386,1
Utgående eget kapital 2021-12-31	547,9	941,9	450,0	965,6	0,7	2 906,2

Årets resultat motsvarar årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	131,9	14,8	167,6	41,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-114,7	-7,9	-109,5	1,6
Betald skatt	-0,7	-	-0,7	-
Förändring av varulager	-4,1	27,1	0,0	-5,0
Förändringar rörelsefordringar	-9,3	46,3	-142,2	-2,0
Förändringar rörelseskulder	79,8	-20,3	150,2	69,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82,8	60,1	65,3	105,6
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-215,3	-189,7	-982,7	-759,8
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-315,7	-279,8	-939,8	-757,3
Betalda handpenningar för förvärv förvaltningsfastigheter	-3,9	-37,6	-96,3	-44,2
Investeringar i joint ventures	-	-0,7	-	-0,7
Investeringar i övriga anläggningstillgångar, netto	-18,2	-0,6	-68,6	-1,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-553,1	-508,3	-2 087,3	-1 563,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission aktier	-	-	26,2	175,0
Kostnader för nyemission aktier	0,0	-	-1,5	-5,3
Emission hybridobligation	-	-	450,0	-
Kostnader för emission hybridobligation	-0,5	-	-7,5	-
Kapitaltillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	0,1
Upptagna lån	653,5	483,8	2 090,1	1 613,8
Amortering av lån	-13,5	-5,9	-481,5	-29,9
Amortering av leasingskuld	-3,1	-2,5	-10,9	-6,3
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-10,9	-	-10,9	-0,1
Försäljning av andelar till innehavare utan bestämmande inflytande	-	0,0	-	0,0
Betalning hybridobligation	-6,8	-	-20,2	-
Utdelning stamaktier	-	-	-8,5	-
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	609,6	466,4	1 989,1	1 711,3
Periodens kassaflöde	139,3	18,1	-32,9	253,8
Likvida medel vid periodens början	239,8	394,0	412,1	158,3
Likvida medel vid periodens slut	379,2	412,1	379,2	412,1

SEGMENTRAPPORTERING

	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	270,9	201,9	1,9	0,2	-	-	272,7	202,2
Fastighetskostnader	-86,1	-62,5	-2,8	-3,2	-	-	-88,8	-62,7
Driftsöverskott	184,8	139,4	-0,9	-2,9	-0,0	-	183,9	139,5
Central administration	-19,8	-13,2	-38,5	-33,9	-	-	-58,3	-47,2
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	127,8	11,3	127,8	11,3
Räntenetto	-54,2	-42,2	0,4	-0,0	-31,9	-19,7	-85,8	-61,9
Förvaltningsresultat	110,8	84,0	-39,0	-36,9	95,9	-5,4	167,6	41,7
<i>Värdoförändringar, orealiserade</i>								
Fastigheter	577,1	137,7	164,8	83,0	-	-	741,9	217,7
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	8,2	6,9	8,2	6,9
Derivat	-	-	-	-	24,6	1,0	24,6	1,0
Resultat före skatt	687,9	221,7	125,8	46,1	128,7	2,5	942,3	267,3
Aktuell skatt							-0,5	-0,6
Uppskjuten skatt							-185,3	-47,1
Periodens resultat							756,5	219,6
INVESTERINGAR								
Investeringar i anläggningstillgångar	858,8	1 300,1	1 042,1	1 240,3	-452,0	-1 018,2	1 448,9	1 522,3
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	6 732,2	4 476,7	2 170,7	1 385,4	136,7	179,1	9 039,6	6 041,2
Omsättningstillgångar	123,5	193,7	137,7	76,5	262,5	177,3	523,6	447,6
Summa tillgångar	6 855,7	4 670,4	2 308,4	1 461,9	399,2	356,5	9 563,2	6 488,8
Långfristiga skulder	3 147,1	2 177,6	1 130,2	1 040,6	635,0	475,8	4 912,4	3 694,0
Kortfristiga skulder	1 163,0	873,6	574,8	123,4	6,7	34,4	1 744,5	1 031,4
Summa skulder	4 310,2	3 051,2	1 705,1	1 163,9	641,7	510,2	6 656,9	4 725,3

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 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	3 910	2 981	3 910	2 981
Antal bostäder i produktion	2 025	1 361	2 025	1 361
Antal bostäder i projekt	3 808	2 992	3 808	2 992
Totalt antal bostäder	9 743	7 334	9 743	7 334
Uthyrbar yta bostäder, tkvm	110,4	84,9	110,4	84,9
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	38,4	24,7	38,4	24,7
Uthyrbar yta övrigt, tkvm	1,8	1,7	1,8	1,7
Total uthyrbar yta, tkvm	150,6	111,3	150,6	111,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	97,0	92,9	96,7
Överskottsgrad, %	-	-	67,6	69,2
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad, Mkr	315,7	279,8	939,8	757,3
Förvärv ² , Mkr	219,2	227,2	1 079,0	804,0
Investeringar i joint ventures, Mkr	-	0,7	-	0,7
Finansiella nyckeltal per bokslutsdagen				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	26,0	12,5
Soliditet, %	30,4	27,2	30,4	27,2
Belåningsgrad, %	60,7	64,5	60,7	64,5
Belåningsgrad netto, %	59,0	62,1	59,0	62,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,0	2,4	2,0	2,4
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	1,9	2,0
Räntebindningstid, antal månader	28	34	28	34
Kapitalbindningstid, antal månader	27	27	27	27
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier ³ , st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier ^{3,4} , st	85 865 300	85 410 800	85 865 300	85 410 800
Genomsnittligt antal utestående stamaktier ^{3,4} , st	85 865 300	85 410 800	85 659 841	80 233 180
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,35	0,07	1,24	0,07
Resultat per stamaktie ³ , kr	4,86	1,36	8,10	2,28
Justerat resultat per stamaktie, kr	4,87	1,36	8,11	2,29
Eget kapital, Mkr	2 906,2	1 763,5	2 906,2	1 763,5
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 936,7	1 243,2	1 936,7	1 243,2
Eget kapital per stamaktie, kr	22,55	14,56	22,55	14,56
EPRA NRV, Mkr	3 365,9	2 062,5	3 365,9	2 062,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 396,4	1 542,3	2 396,4	1 542,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	27,91	18,06	27,91	18,06
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %			54,6	26,6

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

2) Avvikelser mot jämförelseperioder förklaras av att handpenningar räknas med i beloppet (från och med delårsrapport andra kvartalet 2021).

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

4) Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhållits för varje innehavd aktie. Detta medför att antal aktier har räknats om retroaktivt vilket i sin tur påverkar nyckeltal som beräknas per aktie.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Rörelsens intäkter	9,8	6,8	32,2	24,1
Rörelsens kostnader	-25,3	-19,5	-81,8	-64,5
Rörelseresultat	-15,5	-12,7	-49,7	-40,4
Resultat från finansiella poster	229,1	-2,3	224,0	-9,1
Resultat efter finansiella poster	213,5	-15,0	174,4	-49,5
Bokslutsdispositioner	8,4	13,1	8,4	13,1
Resultat före skatt	222,0	-1,9	182,8	-36,4
Skatt	7,1	14,0	3,3	14,6
Periodens/årets resultat ¹	229,0	12,2	186,1	-21,8

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	6,3	1,2
Materiella anläggningstillgångar	2,2	1,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 138,9	455,9
Anläggningstillgångar	2 147,4	458,6
Omsättningstillgångar	1 876,5	1 585,3
Summa tillgångar	4 024,0	2 043,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	547,9	118,0
Fritt eget kapital	1 035,8	882,4
Summa eget kapital	1 583,7	1 000,5
Långfristiga skulder	1 190,3	393,0
Kortfristiga skulder	1 249,9	650,4
Summa skulder	2 440,3	1 043,4
Summa eget kapital och skulder	4 024,0	2 043,8

ÖVRIG INFORMATION

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 131 personer (132) anställda i K2A. 40 medarbetare (28), varav 17 kvinnor (10), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 91 medarbetare (104) avser personal i dotterbolaget K2A Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden januari till december 2021 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB och C Interior Design AB för totalt 7,3 Mkr (6,3). Bolagen ägs i sin tur (indirekt) av fyra personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A. Koncernen köpte under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 3,9 Mkr (6,0), varav 2,4 Mkr (2,5) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.

Avrundningar

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

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS (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 under 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 272,7 Mkr (202,2). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 34,9 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 150 550 kvm den 31 december 2021 jämfört med 111 310 kvm den 31 december 2020.

Utveckling intäkter

	2021	2020	Förändring, %
Mkr	jan-dec	jan-dec	
Studentbostäder	121,4	86,2	40,7
Hyresbostäder	110,9	89,4	24,2
Samhällsfastigheter	40,4	26,6	51,9
Totala intäkter	272,7	202,2	34,9

Not 3 Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 88,8 Mkr (62,7), vilket motsvarade en ökning om 41,6 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 -0,9 Mkr för vatten avseende föregående år belastar periodens resultat.

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2021

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-31,1	-24,5	-6,7	-62,3
Underhåll	-3,8	-3,2	-1,4	-8,5
Fastighetsskatt	-2,1	-0,6	-0,0	-2,7
Avskrivningar	-0,1	-0,3	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-37,1	-28,6	-8,2	-73,9
Fastighetsadministration				-15,0
Totala fastighetskostnader				-88,8

Fastighetskostnader för perioden januari till december 2020

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-21,3	-18,0	-3,8	-43,0
Underhåll	-1,8	-1,1	-1,0	-3,9
Fastighetsskatt	-0,6	-0,3	-0,0	-0,9
Avskrivningar	-0,0	-0,4	-	-0,5
Direkta fastighetskostnader	-23,7	-19,8	-4,7	-48,3
Fastighetsadministration				-14,4
Totala fastighetskostnader				-62,7

Not 4 Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 741,9 Mkr (217,7), vilket motsvarar 12,8 procent (5,5) av det totala värdet på förvaltningsfastigheterna vid årets inledning.

Värdeförändring fastigheter

	2021	2020
Mkr	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsobjekt	577,1	137,7
Projektvinster vid färdigställande	53,0	6,8
Pågående projekt	111,8	76,3
Totala värdeförändringar	741,9	220,8
 Totalt i procent av ingående balans	 12,8	 5,5

Not 5 Skatt

Aktuell skattekostnad för perioden uppgår till -0,5 Mkr (-0,6) vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6 procent.

Avstämning av effektiv skatt för koncernen

	2021	2020
Mkr	jan-dec	jan-dec
Resultat före skatt	942,3	267,3
Skattesats, %	20,6	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	194,1	57,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,6	0,0
Effekt av ändrade skattesatser	0,1	-2,7
Ej skattepliktiga intäkter	-26,3	-3,9
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	0,0
Ej avdragsgillt räntenetto	19,9	13,8
Utnyttjande av tidigare ej avdragsgillt räntenetto	-0,7	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,5	-2,9
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1,0	-13,6
Skatteeffekt från skattemässiga avskrivningar	-0,4	-0,3
Summa	185,8	47,7

Redovisad effektiv skatt

Redovisad i resultaträkningen	185,8	47,7
Procent av resultat före skatt, %	19,7	17,8

Redovisad i balansräkning

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till:		
Fastigheter	525,0	338,4
Underskottsavdrag	-50,4	-40,5
Obeskattade reserver	1,9	0,1
Derivat	5,3	0,2
Övriga poster	3,5	1,8
Summa	485,3	300,1

Koncernens beräknade skattemässiga underskottsavdrag vid periodens slut uppgick till 245,9 Mkr i jämförelse med 197,9 Mkr vid årets början. I koncernens balansräkning netto redovisas uppskjuten skatt.

Not 6 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 2 638,5 Mkr (1 738,1) i jämförelse med utgången av år 2020. Ökningen är hänförlig till förvärv om 1 001,4 Mkr (763,1), investeringar om 895,2 Mkr (757,3) samt orealiserade värdeförändringar om totalt 741,9 Mkr (217,7). Under perioden har 782,6 Mkr (387,2) överförs (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. Förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde per 31 december 2021 uppgick till 8 458,4 Mkr (5 782,8), varav 6 732,2 Mkr (4 476,7) avser förvaltningsobjekt och 1 726,2 Mkr (1 306,1) avser värdet av pågående projekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal samt hyreskontrakt, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 81,5 Mkr (38,3).

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden 2021 jan-dec

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	4 476,7	1 306,1	5 782,8
Förvärv av fastigheter	-	48,0	48,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	851,2	102,2	953,4
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	7,5	887,7	895,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	577,1	-	577,1
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	53,0	53,0
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	111,8	111,8
Nyttjanderättstillgångar	37,2	-	37,2
Avskrivningar	-0,1	-	-0,1
nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Omklassificering från pågående projekt till förvaltningsobjekt	782,6	-782,6	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	6 732,2	1 726,2	8 458,4

Förändring av fastighetsbeståndet för perioden 2020 jan-dec

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	3 184,1	839,0	4 023,1
Förvärv av fastigheter	66,7	36,0	102,7
Tillgångsförvärv via dotterbolag	660,5	-	660,5
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	22,1	735,2	757,3
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsobjekt	134,7	-	134,7
Orealiserade värdeförändringar projektvinster vid färdigställande	-	6,8	6,8
Orealiserade värdeförändringar pågående projekt	-	76,3	76,3
Nyttjanderättstillgångar	21,6	-	21,6
Avskrivningar	-0,0	-	-0,0
nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Omklassificering från pågående projekt till förvaltningsobjekt	387,2	-387,2	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	4 476,7	1 306,1	5 782,8

Skattemässiga restvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	3 471,5	2 487,5
Mark	501,0	380,9
Pågående projekt	1 213,5	909,5
Inventarier i förvaltningsfastigheter	38,9	28,2
Summa	5 225,0	3 806,1

Värderingsprocess och värderingsmetod

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal – värdering

Nyckeltal, %	2021-12-31	2020-12-31
Diskonteringsränta bostäder	5,6	6,0
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	6,6	7,3
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde - bostäder	3,6	4,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde - samhällsfastigheter	4,7	5,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde - totalt	3,8	4,1

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 127,8 Mkr (11,3). Ökningen jämfört med motsvarande period 2020 beror till stor del på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt.

Andelar i joint ventures

Andelar i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Det sammanlagda värdet uppgår till 267,7 Mkr (139,8) 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 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 ränteswapavtal med ett sammanlagt nominellt värde om 1 075,0 Mkr (1 075,0). K2A har även tagit upp fasträntelån där räntenivån är fast under lånets löptid.

Not 9 Rättelse

K2A har ett lokalhyreskontrakt avseende fastigheten Hydra, Campus Ultuna i Uppsala. Fastigheten ägs av Akademiska Hus. Hyreskontraktet har en icke uppsägningsbar leasingperiod fram till 2023-08-01 med möjlighet att utnyttja förlängningsperioder på ytterligare ett år åt gången.

K2A tillämpar/redovisar IFRS 16 Leasing för detta avtal. Tidigare har avskrivningen på nyttjanderättstillgången redovisats på raden Avskrivningar bland Fastighetskostnader. Från och med oktober 2021 redovisas denna avskrivning bland Värdeförändring förvaltningsfastigheter enligt IAS 40.

Rättelsen har inte haft någon effekt på koncernens balansräkning och eget kapital. I nedanstående sammanställning framgår effekterna i resultaträkning och kassaflödesanalysen för 2020 samt för perioden jan-sep 2021.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2020-01-01 - 2020-12-31			2021-01-01 - 2021-09-30		
	Enligt tidigare fastställd årsredovisning	Rättelse	Efter rättelse	Enligt tidigare fastställd delårsrapport	Rättelse	Efter rättelse
Hysesintäkter	202,2	-	202,2	193,1	-	193,1
<i>Fastighetskostnader</i>						
Driftskostnader	-43,0	-	-43,0	-42,6	-	-42,6
Underhåll	-3,9	-	-3,9	-4,3	-	-4,3
Fastighetsskatt	-0,9	-	-0,9	-1,6	-	-1,6
Avskrivningar	-3,5	3,0	-0,5	-5,6	5,4	-0,2
Fastighetsadministration	-14,4	-	-14,4	-10,1	-	-10,1
Summa fastighetskostnader	-65,7	3,0	-62,7	-64,2	5,4	-58,8
Driftsöverskott	136,5	3,0	139,5	128,9	5,4	134,3
Central administration, fastighetsförvaltning	-13,2	-	-13,2	-14,1	-	-14,1
Central administration, projektutveckling	-33,9	-	-33,9	-26,6	-	-26,6
Resultat från joint ventures	11,3	-	11,3	4,8	-	4,8
Ränteintäkter	0,0	-	0,0	-	-	-
Räntekostnader	-61,9	-	-61,9	-62,6	-	-62,6
Förvaltningsresultat	38,7	3,0	41,7	30,4	5,4	35,7
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	220,7	-3,0	217,7	375,8	-5,4	370,5
Värdeförändring andelar i andra bolag	6,9	-	6,9	-	-	-
Värdeförändring derivat, orealiserade	1,0	-	1,0	17,6	-	17,6
Summa värdeförändringar	228,6	-3,0	225,6	393,5	-5,4	388,1
Resultat före skatt	267,3	-	267,3	423,8	-	423,8
Aktuell skatt	-0,6	-	-0,6	-0,3	-	-0,3
Uppskjuten skatt	-47,1	-	-47,1	-100,6	-	-100,6
Årets/periodens resultat	219,6	-	219,6	322,9	-	322,9

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	38,7	3,0	41,7	30,4	5,4	35,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4,6	-3,0	1,6	10,6	-5,4	5,2
Betald skatt	-	-	-	-	-	-
Förändring av varulager	-5,0	-	-5,0	4,1	-	4,1
Förändringar rörelsefordringar	-2,0	-	-2,0	-133,0	-	-133,0
Förändringar rörelseskulder	69,2	-	69,2	70,4	-	70,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105,6	-	105,6	-17,5	-	-17,5

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%	+/- 24
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 10
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 13
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 driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

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

Känslighetsanalys 1 - värdeförändringar

Värdeförändring, %	-10	-5	0	+5	+10
Värdeförändring ¹ , Mkr	-846	-423	0	423	846
Beläningsgrad netto ² , %	65,0	61,9	59,0	56,4	54,1

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

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

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 478	3 152
Aktuell hyra, kr/kvm	1 759	2 320
Återstående längd på hyreskontrakt, år	6,2	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,1	1,3
Aktuell vakans, %	4,4	1,8
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	1 986	2 296
Diskonteringsränta, %	6,6	5,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,7	3,6

Känslighetsanalys 2 - värdeförändringar, Mkr ¹	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 33
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	+/- 33
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	+/- 6
Diskonteringsränta	+/- 1%	+/- 116
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	+/- 154

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Operationell risk

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

Pågående projekt

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

Statligt investeringsstöd

Under november 2021 beslutade Riksdagen om att anta oppositionens budget för 2022. En konsekvens av detta är att det från och med 1 januari 2022 inte längre är möjligt att ansöka om statligt investeringsstöd för att uppföra hyresrätter. I korthet innebär investeringsstödet att fastighetsägaren erhölet ekonomiskt stöd i form av en engångsersättning givet att bostäderna uppfyllde särskilda krav på energiförbrukning samt att hyresnivån reducerades under 15 år.

K2A har de senaste åren utnyttjat investeringsstödet i syfte att uppföra bostäder utanför Stockholmsregionen. Investeringsstödet grundprinciper att stimulera byggnation av till ytan mindre lägenheter med låg energiförbrukning sammanföll väl med K2A:s befintliga strategi att bygga yteffektiva och miljövänliga bostäder. K2A kommer således inte att ändra sin strategi till följd av att investeringsstödet inte längre är tillgängligt. Vi har skapat värde genom att bygga yteffektiva, miljövänliga bostäder innan investeringsstödet existerade och kommer fortsätta med det. Vi anser dock att investeringsstödet gynnade såväl K2A:s affärsmodell och långsiktiga förvaltning men även hyresgästerna som fick en lägre hyra.

Effekter av covid-19

K2A har 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 andra och tredje kvartalet 2021 påverkades verksamheten marginellt av covid-19 pandemin i form av främst lägre utbud och högre priser för vissa insatsvaror i produktionen samt ökade vakanser för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter som bedrivit distansundervisning. K2A övervakar löpande utvecklingen för att snabbt och effektivt kunna hantera de eventuella risker och situationer som kan uppstå.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron bland anställda vid huvudkontoret har inte ökat jämfört med tidigare år. Sjukfrånvaro i dotterbolaget K2A Trähus, har sjunkit till 12,0 procent (12,3) jämfört med föregående år och ligger fortsatt på en högre nivå än ett "normalår".

Hyra och uthyrningsgrad

Under andra kvartalet 2021 var vakanserna högre än normalt för studentbostäder på ett antal universitets- och högskoleorter där det bedrivits distansundervisning. Sedan undervisning på plats återupptogs efter sommaren är vakanserna åter på normala nivåer. Den ekonomiska uthyrningsgraden på rullande 12 månader uppgick per 31 december 2021 till 92,9 procent. Antalet hyresgäster med betalningssvårigheter har inte ökat.

Transaktioner och fastighetsvärdering

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

Projektutveckling

K2A följer myndigheternas rekommendationer, vilka hittills möjliggjort produktion och projektutveckling enligt plan. K2A har byggstartat 1 121 bostäder, varav 612 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.

Finansiering

K2A har ännu inte observerat några väsentliga negativa effekter på kreditmarknaden när det gäller bankfinansiering, vilket är K2A:s primära finansieringskälla. Samtliga lån som förfallit under 2021 har förlängts till oförändrade eller attraktivare finansieringsvillkor. Samtliga förvärv som K2A genomfört har finansierats med banklån till nivåer och villkor som gällde innan utbrottet av covid-19. K2A har en stabil finansiell ställning och likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 379,2 Mkr. K2A har avtalat om kreditfaciliteter som innebär att K2A:s outnyttjade kreditutrymme uppgick till 874,8 Mkr per 31 december 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.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 31 december 2021 till totalt 87 670 100 aktier varav 10 604 640 A-aktier, 68 454 500 B-aktier, 6 806 160 D-aktier samt 1 804 800 preferensaktier. Totalt antal röster i bolaget uppgick till 183 111 860.

STÖRSTA AKTIEÄGARE DEN 31 DECEMBER 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	2 841 840	17 402 015	6 806 160	94 025	27 144 040	31,0	28,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	10 342 852	-	-	10 342 852	11,8	5,6
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	5 795 000	-	13 864	8 220 864	9,4	16,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	5 711 000	-	19 499	8 142 499	9,3	16,3
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 086 280	-	17 659	7 280 739	8,3	14,7
SEB Fonder	-	6 508 134	-	55 900	6 564 034	7,5	3,6
Enter Sverige	-	3 594 717	-	-	3 594 717	4,1	2,0
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	2 538 190	-	-	2 538 190	2,9	1,4
Ludwig Holmgren	762 000	1 316 730	-	2 032	2 080 762	2,4	4,9
Swedbank Försäkring	-	1 281 905	-	15 647	1 297 552	1,5	0,7
Humle fonder	-	1 135 732	-	-	1 135 732	1,3	0,6
Avanza Pension	-	877 284	-	165 703	1 042 987	1,2	0,6
Handelsbanken Liv	-	651 278	-	5 290	656 568	0,7	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	500 000	-	-	500 000	0,6	0,3
IKC Fastighetsfond	-	408 000	-	-	408 000	0,5	0,2
Handelsbanken Fonder	-	379 331	-	-	379 331	0,4	0,2
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
The Northern Trust Company	-	312 500	-	-	312 500	0,4	0,2
NRP Anaxo Nordic M2 Fund	-	283 876	-	-	283 876	0,3	0,2
Övriga	-	3 317 677	-	1 415 181	4 732 858	5,4	2,6
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	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 februari 2022

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik
Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Verd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har varit inte 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 kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

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.

EPRA

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

EPRA NRV

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

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

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

EPRA NRV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

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

IFRS

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

Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Justerad räntebärande skuld

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingsskulder.

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 efter skatt 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.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

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

Överskottsgrad

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

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (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 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	131,9	14,8	167,6	41,7
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,8	-	-25,4	-
Justerat förvaltningsresultat	116,1	5,8	106,1	5,6
Viktat genomsnittligt antal stamaktier ¹	85 865 300	85 410 800	85 659 841	80 233 180
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,35	0,07	1,24	0,07
Resultat per stamaktie²				
Resultat efter skatt	433,6	125,4	756,5	219,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,8	-	-25,4	-
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	417,8	116,4	695,0	183,5
Viktat genomsnittligt antal stamaktier ¹	85 865 300	85 410 800	85 659 841	80 233 180
Justerat resultat per stamaktie, kr	4,87	1,36	8,11	2,29
Avdrag för minoritetsandel, kr	0,00	0,00	-0,01	-0,01
Resultat per stamaktie, kr	4,86	1,36	8,10	2,28
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 906,2	1 763,5	2 906,2	1 763,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,4	-0,7	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ³	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-	-450,0	-
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 936,7	1 243,2	1 936,7	1 243,2
Antal stamaktier vid periodens slut ¹	85 865 300	85 410 800	85 865 300	85 410 800
Eget kapital per stamaktie, kr	22,55	14,56	22,55	14,56
EPRA NRV per stamaktie				
EPRA NRV	2 396,4	1 542,3	2 396,4	1 542,3
Antal stamaktier vid periodens slut ¹	85 865 300	85 410 800	85 865 300	85 410 800
EPRA NRV per stamaktie, kr	27,91	18,06	27,91	18,06
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	-	-	272,7	202,2
Driftsöverskott, justerat för avskrivningar blockhyresavtal	-	-	183,9	139,5
Överskottsgrad, %	-	-	67,4	69,0
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-	-	756,5	219,6
Eget kapital utgående balans	-	-	2 906,2	1 763,5
Avkastning på eget kapital, %	-	-	26,0	12,5
Soliditet				
Eget kapital	2 906,2	1 763,5	2 906,2	1 763,5
Totala tillgångar	9 563,2	6 488,8	9 563,2	6 488,8
Soliditet, %	30,4	27,2	30,4	27,2

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntebärande skuld				
Långfristiga räntebärande skulder	4 345,4	3 340,8	4 345,4	3 340,8
Långfristiga leasingsskulder	81,7	53,1	81,7	53,1
Kortfristiga räntebärande skulder	1 456,8	842,6	1 456,8	842,6
Kortfristiga leasingsskulder	12,6	10,7	12,6	10,7
Räntebärande skuld	5 896,5	4 247,3	5 896,5	4 247,3
Leasingsskulder	-94,3	-63,8	-94,3	-63,8
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 802,2	4 183,4	5 802,2	4 183,4
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 802,2	4 183,4	5 802,2	4 183,4
Likvida medel	-379,2	-412,1	-379,2	-412,1
Nettoskuld	5 423,0	3 771,3	5 423,0	3 771,3
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	5 802,2	4 183,4	5 802,2	4 183,4
Totala tillgångar	9 563,2	6 488,8	9 563,2	6 488,8
Belåningsgrad, %	60,7	64,5	60,7	64,5
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	5 423,0	3 771,3	5 423,0	3 771,3
Totala tillgångar minus likvida medel	9 184,0	6 076,7	9 184,0	6 076,7
Belåningsgrad netto, %	59,0	62,1	59,0	62,1
Räntetäckningsgrad				
Driftöverskott	-	-	183,9	139,5
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-19,8	-13,2
Räntenetto	-	-	-85,8	-61,9
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger			1,9	2,0
EPRA NRV				
Eget kapital	2 906,2	1 763,5	2 906,2	1 763,5
Derivat	-25,6	-1,0	-25,6	-1,0
Uppskjuten skatt	485,3	300,1	485,3	300,1
EPRA NRV	3 365,9	2 062,5	3 365,9	2 062,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,4	-0,7	-1,4
Avdrag för värdet av preferensaktier ¹	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-	-450,0	-
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 396,4	1 542,3	2 396,4	1 542,3
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie²				
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	18,06	14,26
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	27,91	18,06
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	54,6	26,6

1) Under fjärde kvartalet har bolaget genomfört en fondemission där fyra nya aktier erhållits för varje innehavd aktie. Detta medför att antal aktier har räknats om retroaktivt vilket i sin tur påverkar nyckeltal som beräknas per aktie.

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

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

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSER

Årsredovisning 2021	Vecka 13 2022
Delårsrapport Q1 januari-mars 2022	29 april 2022
Årsstämma 2022	29 april 2022
Delårsrapport Q2 januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport Q3 januari-september 2022	26 oktober 2022
Delårsrapport Q4 januari-december 2022	14 februari 2023

PREFERENSAKTIEUTDELNING

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

FÖRESLAGEN PREFERENSAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2022
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 september 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 september 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 september 2022
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 december 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 december 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 december 2022

FÖRESLAGEN STAMAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 april 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	3 maj 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	6 maj 2022

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, VD, 0707-40 04 50, johan.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

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 16 februari 2022.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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