

Q1

Delårsrapport januari - mars 2022

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2022

JAN-MAR 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 85,6 Mkr (61,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 49,1 Mkr (39,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 45,0 Mkr (11,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 204,6 Mkr (241,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 239,0 Mkr (207,4) och resultat per stamaktie uppgick till 2,60 kr (2,25)

Antal bostäder i fastighets- och
projektportfölj

9 926 st

Fastighetsvärde

9 487 Mkr

Substansvärde (EPRA NRV)
hänförligt till stamaktieägare

2 638 Mkr

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
NYCKELTAL, MKR				
Hyresintäkter	85,6	61,2	297,1	272,7
Driftsöverskott	49,1	39,3	193,7	183,9
Förvaltningsresultat	45,0	11,7	200,9	167,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	204,6	241,2	705,3	741,9
Resultat efter skatt	239,0	207,4	788,1	756,5
Antal bostäder i förvaltning	4 379	3 103	4 379	3 910
Antal bostäder i produktion	1 829	1 675	1 829	2 025
Antal bostäder i projekt	3 718	3 562	3 718	3 808
Totalt antal bostäder	9 926	8 340	9 926	9 743
Belåningsgrad netto, %	59,6	55,6	59,6	59,0
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	1,9	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	3 607,9	2 753,4	3 607,9	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 638,3	1 783,0	2 638,3	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	30,73	20,88	30,73	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	47,2	54,6

Antal tillförda bostäder i fastighets-
och projektportfölj (kvartalet)

183 st

Förändring fastighetsvärde
(kvartalet)

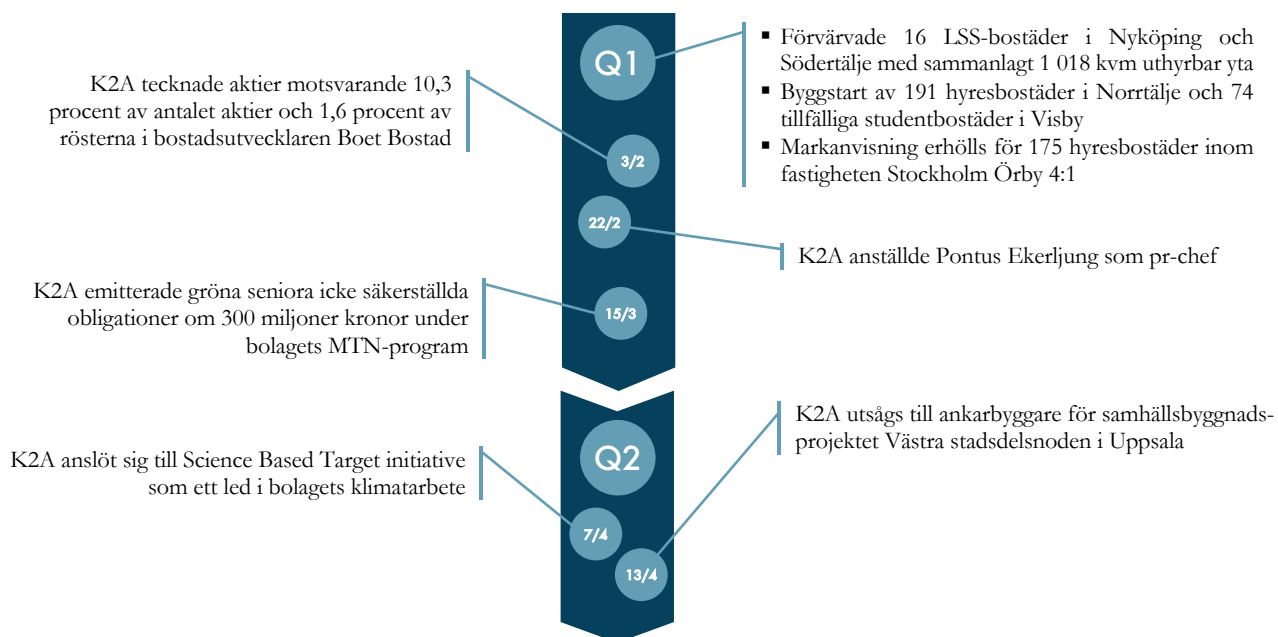
1 028 Mkr

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

242 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 3 redovisas effekterna i resultaträkning och kassaflödesanalys. Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summara till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

HÄNDELSE 2022



Starkt kvartal för K2A trots dystert omvärld

Den händelse som överskuggade allt annat under första kvartalet 2022 var självklart Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina och det obeskrivliga lidande förödelse som följt i spåren av den.

Precis som många andra har jag påverkats djupt av de mänskliga tragedier som kriget lett till och jag ser med oro på utvecklingen i Ukraina framåt.

Som fastighetsägare har vi en särskild möjlighet att kunna bidra till att hjälpa tillhandahålla bostäder till de som flyr till Sverige. K2A kontaktade tidigt de kommuner där vi är verksamma för att se vilka behov de såg framåt och erbjöd oss att bidra med boenden. Vi har också genomfört en insamling där K2A tillsammans med medarbetare och kunder donerat cirka 450 000 kronor till UNHCR.

Kriget i Ukraina påverkar byggsektorn i Sverige och försvårar tillgång till visst material. Den ökade omvärldssoror påverkar även de finansiella marknaderna med risk för dyrare finansiering som följd. Jag är dock trygg med att konstatera att K2A har en stabil finansiell ställning och en god likviditet. I mars lyckades vi, trots oroliga förhållanden på kapitalmarknaden, emittera gröna obligationer om totalt 300 miljoner kronor. En proaktiv åtgärd och ett styrkebesked som sänker risken i bolaget.

K2A är Det gröna fastighetsbolaget och vårt hållbarhetsarbete fortsätter att ta steg framåt. Under sista kvartalet 2021 satte vi branschens mest offensiva klimatmål: Hela vår värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027. Vi fortsätter att jobba för att alla utsläpp som kan sänkas ska sänkas – allra helst ner till noll. Under första kvartalet har vi lyckats sänka våra CO₂-utsläpp i det befintliga fastighetsbeståndet med 35 procent.

K2A har anslutit sig till Science Based Target initiative, vilket innebär att K2A:s klimatmål validerats som vetenskapligt baserade och bidrar till att bromsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet. Vi har även anslutit oss till FN:s hållbara företagsnätverk Global Compact, vilket innebär att K2A stöttar FN:s internationella principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption.

Det är tydligt att intresset från omvärlden är stort för klimateffektivt byggande. På den stora fastighets- och investeringsmässan MIPIM öppningstalade Frankrikes förre president François Hollande. Hollande hade ett tydligt budskap: Fastighetsbranschen kommer att behöva ta ett större hållbarhetsansvar i framtiden. Specifikt lyfte han fram byggande i trä och de klimatfördelar som kommer med detta. Det är inte konstigt att politiken börjar få upp ögonen för utsläppen från fastighetssektorn. I såväl Sverige som i Europa i stort står bygg- och fastighetssektorn för en femtedel av utsläppen - och majoriteten av utsläppen kopplade till bostäder kommer från nybyggnation. Från och med den 1 januari 2022 finns krav på att vi som uppför nya byggnader ska upprätta klimatdeklarationer, där vi redovisar byggnadens påverkan på klimatet. Det är ett välkommet steg i rätt riktning, men jag tycker ändå det är förvånande att vi inte ser

fler politiska förslag på hur utsläppen från bostadsbranschen ska minska.

Resultatmässigt blev första kvartalet en bra start på året för K2A. Det är tydligt att hyresrätter i attraktiva lägen med rimliga hyror fortsätter att vara en attraktiv produkt. Rensat för inflyttningssvankor hade vi endast cirka 60 bostäder som var vakanta och ej uthyrda vid första kvartalets slut. Vi håller en fortsatt hög investeringstakt, med investeringar om totalt cirka 750 miljoner kronor under första kvartalet.

Drygt 450 bostäder har färdigställts under kvartalet, vilket innebär att antalet bostäder under förvaltning ökade med 12 procent och uppgick per 31 mars 2022 till 4 379 bostäder. Barkarbystaden i Järfälla, strax norr om Stockholm, med drygt 200 bostäder är det största projektet som färdigställdes under första kvartalet. I Barkarbystaden har vi dessutom haft möjlighet att bygga med träfasad, vilket möjliggjort hus som förutom att vara trevliga att bo i även är miljövänligare och extra vackra att se på.

Under kvartalet har vi tagit steget in på två nya marknader, när vi har påbörjat projekt i Norrtälje samt i Visby – två orter som har bostadsbrist.

Samtidigt står några av de viktigaste och mest spännande projekten i K2A:s historia för dörren. Under första kvartalet vann detaljplanen laga kraft för fastigheterna Ängspannan 10 och 12 i Västerås. K2A och SBB ska här bygga ett polishus med häkte tillsammans. Ett omfattande projekt, med en uthyrbar yta om 42 500 kvadratmeter.

Stockholm är fortsatt en av K2A:s viktigaste marknader. Under första kvartalet i år fick vi glädjande nog en markanvisning med koppling till Stockholms stads särskilda satsning på hyreslägenheter. Vi kommer att uppföra bostäder som blir en del av omvandlingen av Örbyleden i södra Stockholm till den levande stadsgatan Örbystråket.

Avslutningsvis vill jag också lyfta utvecklingen internt på K2A. Sedan årsskiftet har koncernen vuxit med ytterligare fem medarbetare. Nya lokalkontor har i år öppnats i Växjö, Sundsvall och norra Stockholm. Jag är stolt över att K2A är en arbetsplats som attraherar kompetent personal, där bolagets miljöprofil och den speciella K2A-andan lockar till sig värdedrivna och motiverade medarbetare.

Johan 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

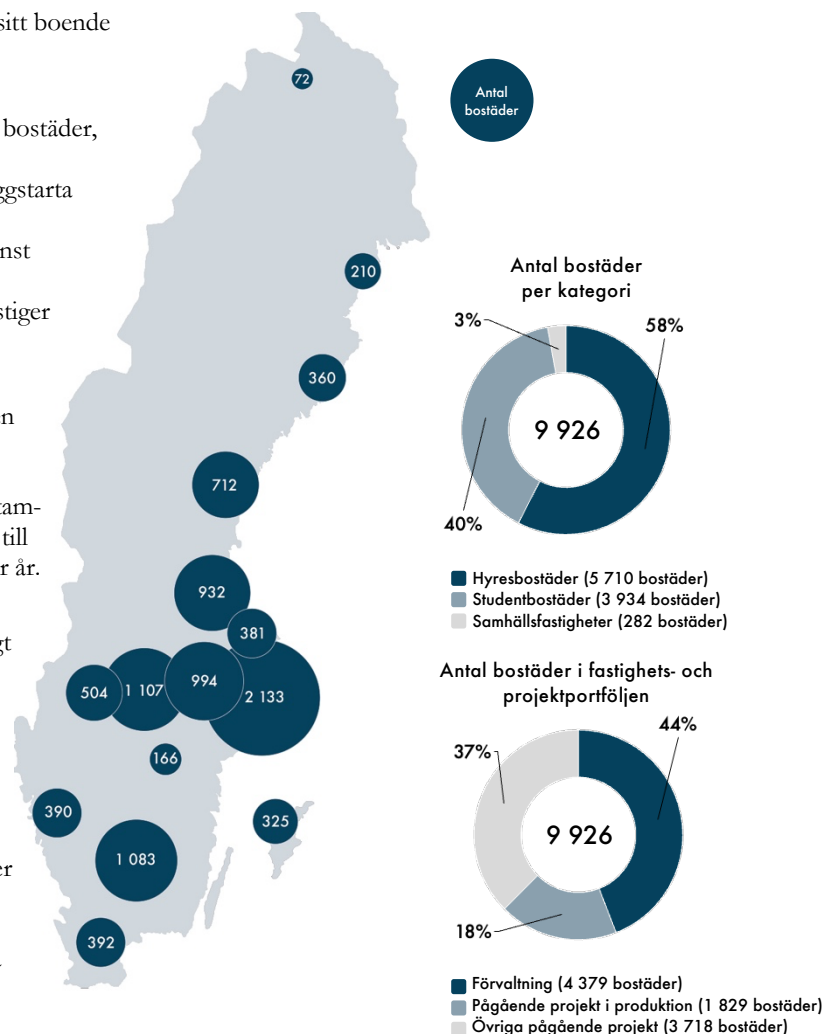
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt 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 industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Producera bostäder i egen regi i produktionsanläggningar som K2A förfogar över.

Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 9 926 bostäder, varav 4 379 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 9 487 Mkr.



HÅLLBARHET

K2A möjliggör för kunder att hålla sig inom de planetära gränserna

Den 7 april överlämnade Miljömålsberedningen sitt delbetänkande *Sveriges globala klimatavtryck* till regeringen. Miljömålsberedningen föreslår bland annat att Sverige ska införa konsumtionsbaserade utsläppsmål, vilket innebär att svenskarnas konsumtion av bland annat transporter och livsmedel får ett maxtak. I Sverige uppgår de konsumtionsbaserade växthusgasutsläppen idag till nio ton CO₂e per person. Naturskyddsföreningen bedömer att vi i Sverige behöver minska de konsumtionsbaserade klimatutsläppen från nio ton per person och år till ett ton senast 2030 för att konsumtionen ska vara inom planetens hållbara gränser. Utsläppen från bostäder uppgår idag till 1,2 ton CO₂e per person, vilket innebär att varje person kommer att behöva göra livsstilsförändringar som även relaterar till boendet för att vi gemensamt ska nå målen. Den som bor i en K2A-bostad har redan idag sänkt sina utsläpp kopplade till boendet kraftigt. En genomsnittlig lägenhet hos K2A släpper ut 230 kg CO₂e, vilket är cirka 80 procent mindre än den svenska genomsnittspersonens utsläpp för boende. Tack vare energieffektiva byggnader, egenproducerad el på fastigheterna och elbilspool möjliggör K2A utrymme för kunderna att hålla sig till maximalt ett ton CO₂e per år.

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 fabrikerna. K2A bygger för långsiktigt ägande och prioriterar därmed utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjligt att återvinna eller återanvända. 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 tågtdatabeller främjar ett klimateffektivt resande och för att underlätta vardagspuslet för hyresgästerna har det installerats kylboxar i ett antal hus, dit matkassar kan levereras.

K2A:s klimatomål godkänt enligt Science Based Targets initiative

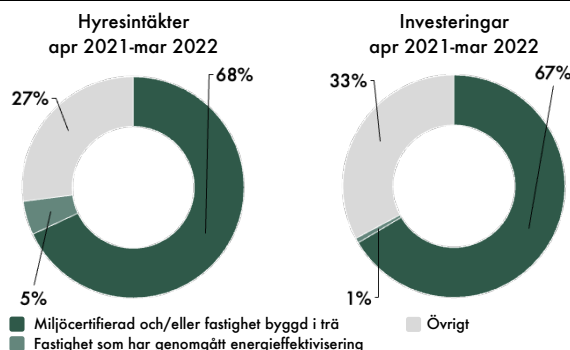
FN:s klimatpanel IPCC lyfter i sin senaste rapport fram bygg- och fastighetssektorns ansvar i omställningen mot klimatneutralitet. IPCC nämner särskilt att nollenergi- och nollutsläppsbyggnader måste vara på plats under det här decenniet för att sektorn ska ha en möjlighet att nå halverade utsläpp till år 2030. K2A har fastighetsbranschens mest offensiva klimatomål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027, hela 23 år innan världens länder ska ha nått klimatneutralitet. Som ett led i bolagets klimatarbete anslöt sig K2A under första kvartalet 2022 till Science Based Target initiative (SBTi). Godkännandet från SBTi innebär en bekräftelse på att bolagets klimatomål är vetenskapligt baserat och i linje med Parisavtalets mål om att halvera klimatutsläppen till år 2030. SBTi är det andra internationella initiativet som K2A ansluter sig till på kort tid. Vid årsskiftet anslöt sig bolaget även till världens största hållbarhetsinitiativ, United Nations Global Compact (UNGC). Medlemskapet i UNGC innebär att K2A stöttar FN:s internationella principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption.



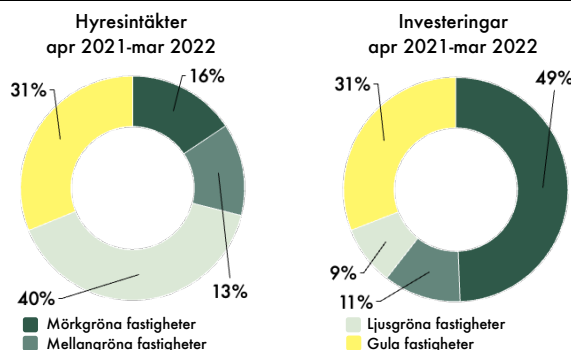
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER

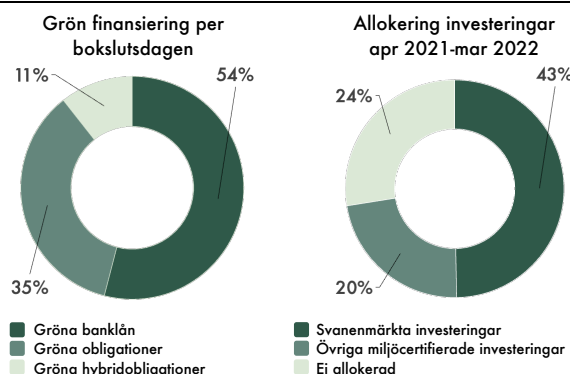
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



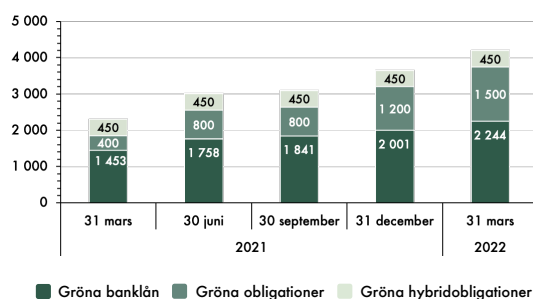
Fördelning enligt ramverk



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



Utveckling grön finansiering, Mkr



GRÖNA BYGGNADER

Certifiering	Certifierade förvaltningsobjekt			Pågående projekt	Totalt
	Certi-fierade	Pågå-ende	Komm-ande		
Svanen	9	-	-	9	39
Miljöbyggnad nybyggnad					
Silver	4	-	-	4	1
Miljöbyggnad i drift					
Silver	10	38	19	67	-
Brons	25	7	-	32	-
Passivhus/annan	1	-	-	1	6
Summa	49	45	19	113	46

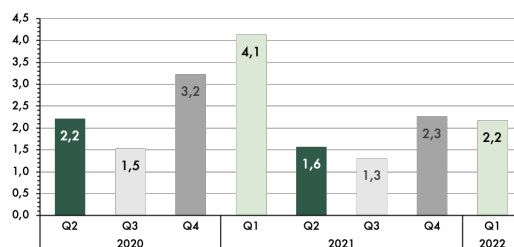
Exempel på gröna byggnader – Sundsvall Förrådet 4



- 237 nyproducerade student- och LSS-bostäder
- Uppförd med miljöcertifiering enligt Svanen
- Färdigställs andra kvartalet 2022

ENERGIEFFEKTIVITET¹

År	Q	Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,
		ton	kg/kvm	kWh/kvm
2020	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
2022	Q1	465,4	2,2	32,6

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 korrekterade 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.

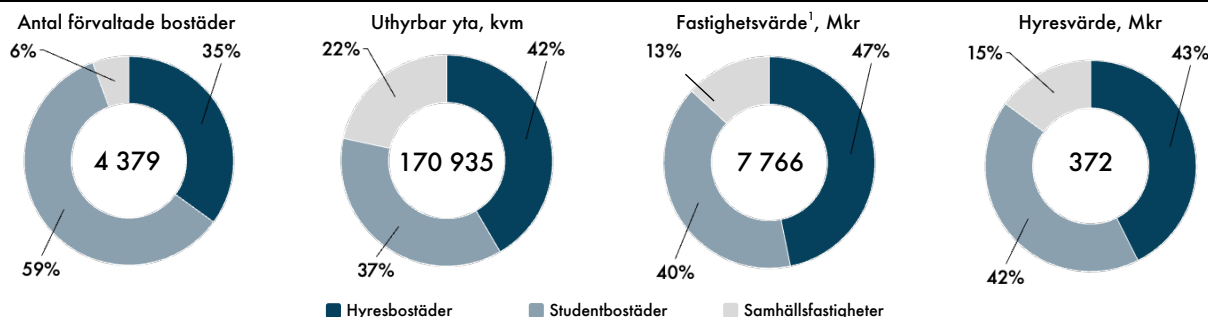
Förvaltningsobjekten består av totalt 4 379 bostäder och en uthyrbar yta om 170 935 kvm, varav 147 051 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

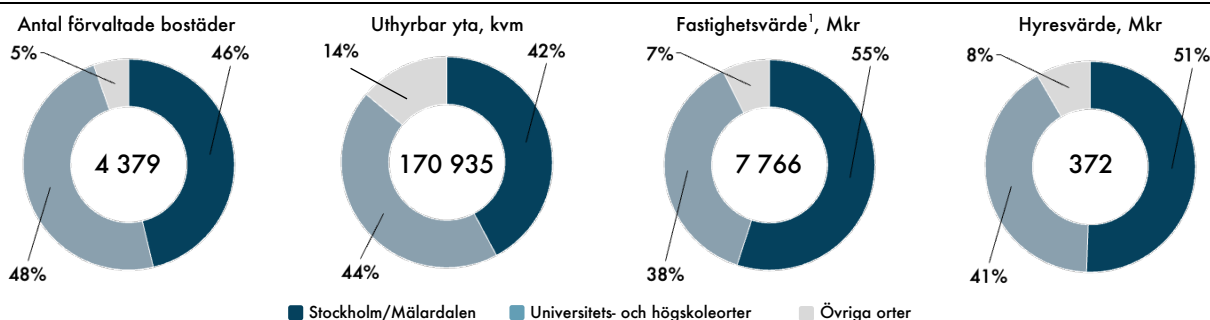
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 532	67 346	3 807	3 634	51 075	158	2 226	34	482	122	1 712
Studentbostäder	2 601	58 408	4 437	3 105	49 407	158	2 511	37	596	116	1 847
Samhällsfastigheter	246	21 297	15 639	1 027	27 794	56	1 507	9	256	46	1 251
Summa/genomsnitt	4 379	147 051	23 883	7 766	45 431	372	2 175	81	475	284	1 662

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	2 026	68 051	4 154	4 270	59 140	188	2 606	38	528	147	2 035
Universitets- och högskoleorter	2 116	63 501	11 579	2 927	38 982	152	2 031	37	491	112	1 495
Övriga orter	237	15 499	8 150	569	24 052	31	1 321	6	262	25	1 052
Summa/genomsnitt	4 379	147 051	23 883	7 766	45 431	372	2 175	81	475	284	1 662

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 9 486,6 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 2 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt som per balansdagen sammanlagt uppgick till 78,2 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar och antaganden om hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflytningsperiod 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	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Förvaltningsobjekt per 2021-12-31						
Hyresbostäder		H		57 809	1 301	133,9
Studentbostäder		St		56 534	2 396	136,5
Samhällsfastigheter		Sa		34 733	222	49,8
Framtida projektfastigheter		Fp		1 666	0	3,0
Summa				150 743	3 919	323,2
Adderade förvaltningsobjekt, första kvartalet 2022						
Soluppgången 1	Växjö	H	2022	4 816	60	8,7
Lilla Berg 1:4 & 1:5	Motala	Sa	2022	505	6	1,4
Centrum 15:7	Enköping	Sa	2017	680	6	1,6
Svarvaren 10	Nyköping	Sa	2020	486	6	1,4
Måsnaryd 1:4	Södertälje	Sa	2017	532	6	1,4
Skärvet 11	Växjö	H	2022	3 664	56	5,8
Barkarby 2:60, lott A	Järfälla	St	2022	6 311	205	21,3
Startbanan 3	Örebro	H	2022	3 198	115	7,0
Summa				20 192	460	48,6
Totalt				170 935	4 379	371,8



Växjö Skärvet

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

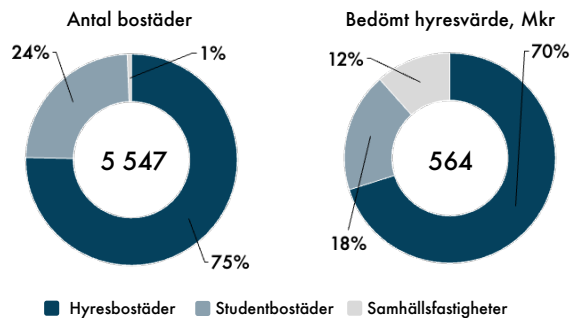
PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv. Mkr	Upparbetad inv. Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Hyresbostäder	4 178	179 689	5 251	395	2 138	7 375	640	773
Studentbostäder	1 333	36 114	1 600	103	2 741	1 639	524	800
Samhällsfastigheter	36	3 176	24 754	65	2 331	1 202	3	3
Summa/genomsnitt	5 547	218 979	31 605	564	2 250	10 216	1 168	1 576

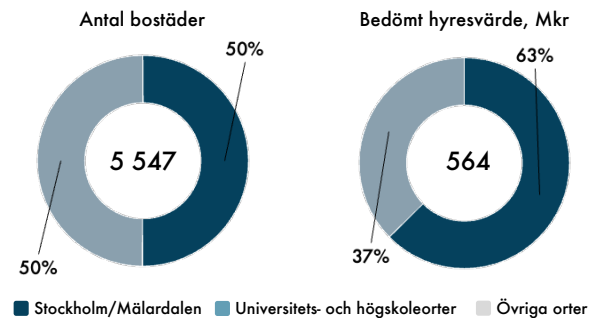
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv. Mkr	Upparbetad inv. Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	2 778	118 820	31 089	353	2 356	6 250	244	576
Universitets- och högskoleorter	2 769	100 159	516	211	2 093	3 966	924	1 001
Övriga orter	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt	5 547	218 979	31 605	564	2 250	10 216	1 168	1 576

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 2 förklaras av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter som per balansdagen uppgick till 66,2 Mkr.

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI



PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



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

PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St		4, 2018	4, 2023	1 024	36	2,3
Biologen 3	Växjö	H		1, 2020	2, 2022	4 124	70	6,7
Förrådet 4	Sundsvall	St, Sa		3, 2020	2, 2022	5 335	237	15,1
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
Diskus 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
Forntiden 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
Korpralen 1, etapp 1	Gotland	St		1, 2022	3, 2022	1 887	74	4,9
Rödalen 1	Norrköping	H		1, 2022	4, 2023	10 785	191	20,5
Summa						73 675	1 829	149,1
Övriga pågående projekt								
Trädan 27	Växjö	St	6	3, 2022	3, 2023	1 935	90	
Harklövern 1, etapp 2	Karlstad	H	6	3, 2022	1, 2024	3 195	88	
Sidsjöhöjden 4 (nyproduktion)	Sundsvall	H	6	3, 2022	1, 2024	2 250	60	
Bredsand 1:282	Enköping	Sa	6	3, 2022	3, 2023	1 350	-	
Alliero 25	Sundsvall	H	6	4, 2022	4, 2024	7 007	187	
Österport ³ , 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	
Brynäs 19:21	Gävle	H	6	4, 2022	4, 2023	6 390	121	
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 3	Västerås	H	5	2023	2025	6 960	180	
Juliana 8	Västerås	St	2	2023	2025	975	45	
Ekersvägen ³	Örebro	H	1	2023	2025	10 500	200	
Jakobsbergsplatsen ³	Västerås	Sa	3	2023	2025	1 900	36	
Österport ³ , 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	3 430	-	
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, St	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 ³ , etapp 3	Växjö	H	6	2024	2026	5 814	114	
Örbyleden	Stockholm	H	2	2025	2027	7 100	175	
Skutkrossen 16 (projekt)	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Summa						122 779	3 175	
Totalt per balansdagen						196 454	5 004	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2022	2029	23 520	400	
Ångpannan 12	Västerås	Sa	6	2023	2025	21 250	-	
Flogsta 22:3	Uppsala	St	4	2024	2026	9 360	143	
Summa						54 130	543	
Total						250 584	5 547	

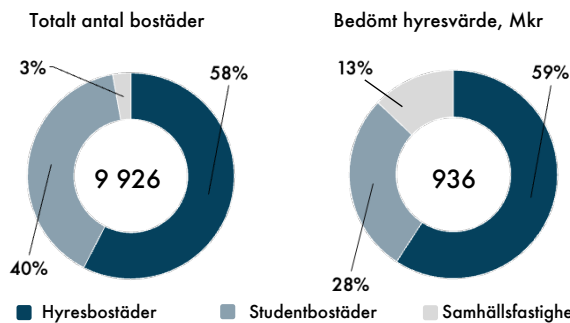
1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

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%)

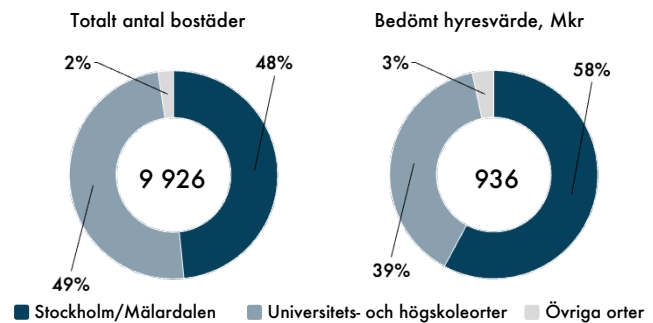
3) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter, där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektportfölj per kategori

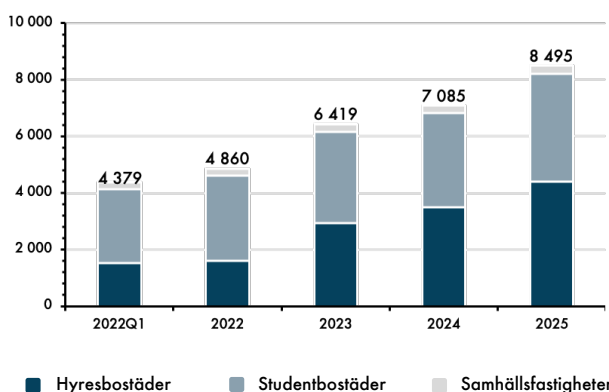


Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



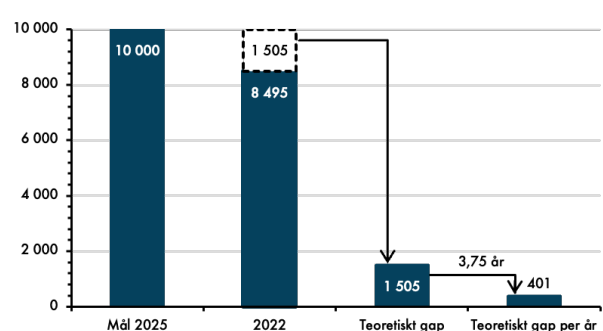
Antal bostäder efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2025

Antal bostäder



Operationellt mål: 10 000 bostäder vid utgången av år 2025

Antal bostäder i fastighets- och projektportföljen, beräknat färdigställda 2025

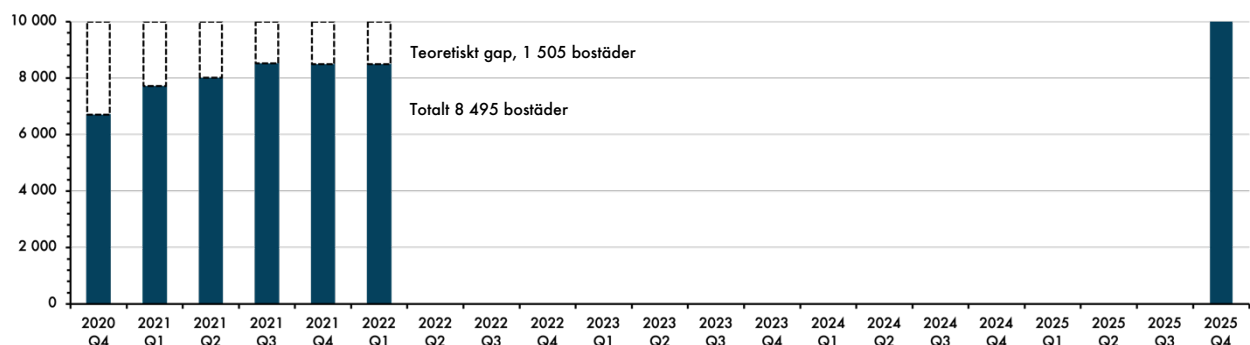


K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2025, med undantag för nio projekt som utvecklas successivt fram till år 2029 (varför antalet bostäder i ringdiagram ovan avviker från värdet år 2025 i stapeldiagram ovan). Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av projekttabellen i denna delårsrapport bedöms K2A:s förvaltningsbestånd öka till 8 495 bostäder år 2025.

K2A:s tillväxtnål 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 1 505 bostäder i K2A:s projektportfölj (det teoretiska gapet). Då det återstår 3,75 år till utgången av 2025 innebär gapet på 1 505 bostäder i projektportföljen, att K2A utöver att färdigställa de pågående projekten, behöver addera i genomsnitt 401 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

Antal bostäder



K2A adderar kontinuerligt byggrätter till projektportföljen och under kvartalet utökades projektportföljen med bostadsbyggrätter som innebär att det teoretiska gapet minskade från 1 513 per 31 december 2021 till 1 505 bostäder per den 31 mars 2022.

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	371,8	-	149,1		520,9
Vakans	-6,5	-	-2,7		-9,2
Hysesintäkter	365,3	-	146,4		511,7
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-103,0	-	-41,9		-145,0
Driftsöverskott	262,2	-	104,5		366,7
Central administration fastighetsförvaltning				-18,0	-18,0
Räntenetto					-151,1
Förvaltningsresultat					197,6
Tillkommande investeringar	89,0	-	1 879,9		1 968,9

1) Dessa förvaltningsobjekt var ej tillträdde per balansdagen.

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet och dess påverkan 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	+/- 26,0
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 10,4
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 14,5
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 56,8

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Hyresintäkter		85,6	61,2	297,1	272,7
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-24,5	-16,6	-70,2	-62,3
Underhåll		-4,6	-1,8	-11,2	-8,5
Fastighetsskatt		-0,7	-0,6	-2,8	-2,7
Avskrivningar		-0,2	-0,1	-0,4	-0,4
Fastighetsadministration		-6,6	-2,8	-18,7	-15,0
Summa fastighetskostnader		-36,5	-21,9	-103,4	-88,8
Driftsöverskott		49,1	39,3	193,7	183,9
Central administration, fastighetsförvaltning		-5,5	-4,2	-21,1	-19,8
Central administration, projektutveckling		-12,4	-8,4	-42,4	-38,5
Resultat från joint ventures		37,9	4,1	161,7	127,8
- varav förvaltningsresultat		-0,2	0,5	0,5	1,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		38,1	3,6	161,2	126,6
Räntenetto		-24,2	-19,0	-90,9	-85,8
Förvaltningsresultat		45,0	11,7	200,9	167,6
Värdeförändringar, realiserade					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	204,6	241,2	705,3	741,9
Värdeförändring andelar i andra bolag		-0,7	-	7,4	8,2
Värdeförändring derivat		47,8	12,4	60,1	24,6
Resultat före skatt		296,7	265,3	973,7	942,3
Aktuell skatt		-0,3	-0,0	-0,8	-0,5
Uppskjuten skatt		-57,4	-57,9	-184,8	-185,3
Periodens/årets resultat		239,0	207,4	788,1	756,5
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare		239,0	207,3	787,2	755,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,0	0,1	0,9	1,0
<i>Resultat per aktie</i>					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		2,60	2,25	8,44	8,10
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning, st		85 865 300	85 410 800	85 771 910	85 659 841

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

Under 2021 genomförde bolaget en fondemission där fyra nya aktier erhöles för varje innehavd aktie. Detta medför att antal aktier har räknats om retroaktivt vilket i sin tur påverkar nyckeltal som beräknas per aktie.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	3	9 486,6	6 446,5	8 458,4
Rörelsefastigheter		13,7	16,5	14,4
Inventarier		18,7	11,6	17,9
Licenser		6,1	1,1	6,3
Summa materiella anläggningstillgångar		9 525,1	6 475,6	8 497,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		318,1	143,9	267,7
Andelar i andra bolag		154,4	35,0	101,0
Övriga långfristiga fordringar		127,8	58,5	148,3
Derivat		73,5	13,4	25,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		673,8	250,7	542,6
Summa anläggningstillgångar		10 198,9	6 726,3	9 039,6
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		14,3	12,0	15,8
Kundfordringar		2,7	0,9	1,5
Skattefordringar		2,4	1,9	1,5
Fordringar på joint ventures		2,0	2,4	6,8
Övriga fordringar		149,9	22,4	107,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15,4	13,8	11,8
Likvida medel		572,1	402,4	379,2
Summa omsättningstillgångar		758,8	455,8	523,6
Summa tillgångar		10 957,7	7 182,1	9 563,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	118,0	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	917,9	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		1 198,0	921,3	965,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 137,9	2 407,3	2 905,6
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,5	0,7
Totalt eget kapital		3 138,6	2 408,8	2 906,2
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		542,7	357,9	485,3
Långfristiga leasingskulder		143,3	60,1	81,7
Långfristiga räntebärande skulder		5 139,1	3 406,8	4 345,4
Summa långfristiga skulder		5 825,1	3 824,8	4 912,4
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		1 625,1	767,6	1 456,8
Kortfristiga leasingskulder		12,9	11,2	12,6
Leverantörsskulder		101,1	85,9	100,7
Skatteskulder		4,4	2,3	5,1
Övriga skulder		31,2	25,0	49,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219,2	56,5	120,0
Summa kortfristiga skulder		1 994,0	948,5	1 744,5
Summa skulder		7 819,1	4 773,3	6 656,9
Summa eget kapital och skulder		10 957,7	7 182,1	9 563,2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Innehav utan		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst	bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2021-01-01	118,0	917,9	-	726,1	1,4	1 763,5
Periodens resultat				207,3	0,1	207,4
Nyemission hybridobligation	-	-	450,0	-	-	450,0
Kostnader för emission av hybridobligation	-	-	-	-7,0	-	-7,0
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-5,1	-	-5,1
Summa transaktioner med ägare	-	-	450,0	-12,1	-	437,9
Utgående eget kapital 2021-03-31	118,0	917,9	450,0	921,3	1,5	2 408,8
Ingående eget kapital 2022-01-01	547,9	941,9	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Periodens resultat				239,0	-0,0	239,0
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-6,6	-	-6,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-6,6	-	-6,6
Utgående eget kapital 2022-03-31	547,9	941,9	450,0	1 197,9	0,7	3 138,6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	45,0	11,7	200,9	167,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-34,0	-1,2	-142,3	-109,5
Betald skatt	-	-	-0,7	-0,7
Förändring av varulager	1,5	3,8	-2,3	0,0
Förändringar rörelsefordringar	1,0	-21,6	-119,6	-142,2
Förändringar rörelseskulder	-15,0	-4,7	139,8	150,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,5	-11,9	75,7	65,3
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-358,9	-189,2	-1 152,3	-982,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-331,3	-222,9	-1 048,2	-939,8
Betalda handpenningar för förvärv förvaltningsfastigheter	-	-6,1	-90,1	-96,3
Investeringar i övriga anläggningstillgångar, netto	-56,2	-0,6	-124,1	-68,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-746,3	-418,8	-2 414,8	-2 087,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission aktier	-	-	26,2	26,2
Kostnader för nyemission aktier	-	-	-1,5	-1,5
Emission hybridobligation	-	450,0	-	450,0
Kostnader för emission hybridobligation	-	-7,0	-0,5	-7,5
Upptagna lån	991,8	1,0	3 080,9	2 090,1
Amortering av lån	-32,6	-11,2	-502,9	-481,5
Amortering av leasingsskuld	-2,8	-2,6	-11,1	-10,9
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-10,9	-10,9
Betalning hybridobligation	-6,7	-	-26,9	-20,2
Utdelning stamaktier	-	-	-8,5	-8,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	940,7	421,2	2 508,6	1 989,1
Periodens kassaflöde	192,9	-9,5	169,5	-32,9
Likvida medel vid periodens början	379,2	412,1	402,5	412,1
Likvida medel vid periodens slut	572,1	402,5	572,1	379,2

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	84,1	60,7	1,4	0,4	-	-	85,6	61,2
Fastighetskostnader	-35,4	-21,3	-1,0	-0,5	0,0	-	-36,5	-21,9
Driftsöverskott	48,7	39,4	0,4	-0,1	0,0	-	49,1	39,3
Central administration	-5,5	-4,2	-12,4	-8,4	-	-	-17,9	-12,7
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	37,9	4,1	37,9	4,1
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-0,2	0,5	-0,2	0,5
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	38,1	3,6	38,1	3,6
Räntenetto	-16,9	-12,2	-0,1	-0,1	-7,2	-6,6	-24,2	-19,0
Förvaltningsresultat	26,4	23,0	-12,0	-8,6	30,7	-2,6	45,0	11,7
<i>Värdeförändringar, orealiserade</i>								
Fastigheter	19,4	194,0	185,1	49,0	-	-	204,6	241,2
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-0,7	-	-0,7	-
Derivat	-	-	-	-	47,8	12,4	47,8	12,4
Resultat före skatt	45,8	217,0	173,1	40,4	77,8	9,8	296,7	265,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,3	-0,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-57,4	-57,9
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	239,0	207,4
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	7 844,0	4 852,1	2 116,7	1 678,7	238,2	195,5	10 198,9	6 726,3
Omsättningstillgångar	121,3	178,1	104,8	58,8	532,7	219,0	758,8	455,8
Summa tillgångar	7 965,3	5 030,2	2 221,5	1 737,4	770,9	414,5	10 957,7	7 182,1
Långfristiga skulder	3 735,5	2 414,6	1 183,7	1 169,2	905,9	241,0	5 825,1	3 824,8
Kortfristiga skulder	1 544,5	805,0	331,3	114,5	118,1	29,0	1 994,0	948,5
Summa skulder	5 280,0	3 219,6	1 515,1	1 283,8	1 024,0	269,9	7 819,1	4 773,3

KONCERNENS NYCKELTAL

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	4 379	3 103	4 379	3 910
Antal bostäder i produktion	1 829	1 675	1 829	2 025
Antal bostäder i projekt	3 718	3 562	3 718	3 808
Totalt antal bostäder	9 926	8 340	9 926	9 743
Uthyrbar yta bostäder, tkvm	125,6	87,6	125,6	110,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	43,3	26,3	43,3	38,4
Uthyrbar yta övrigt, tkvm	1,9	1,7	1,9	1,8
Total uthyrbar yta, tkvm	170,8	115,6	170,8	150,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	93,1	94,5	93,2
Överskottsgrad, %	57,4	64,3	65,2	67,4
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	331,3	222,9	1 048,2	939,8
Förvärv	358,9	195,4	1 242,4	1 079,0
Finansiella nyckeltal per bokslutsdagen				
Avkastning på eget kapital, %			25,1	26,0
Soliditet, %	28,6	33,5	28,6	30,4
Belåningsgrad, %	61,7	58,1	61,7	60,7
Belåningsgrad netto, %	59,6	55,6	59,6	59,0
Genomsnittlig räntenivå, %	2,1	2,4	2,1	2,0
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	1,9	1,9
Räntebindningstid, antal månader	25	31	25	28
Kapitalbindningstid, antal månader	27	27	27	27
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, 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, st	85 865 300	85 410 800	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 410 800	85 771 910	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,34	-0,03	1,61	1,24
Resultat per stamaktie, kr	2,60	2,25	8,44	8,10
Justerat resultat per stamaktie, kr	2,60	2,26	8,45	8,11
Eget kapital, Mkr	3 138,6	2 408,8	3 138,6	2 906,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 169,0	1 438,4	2 169,0	1 936,7
Eget kapital per stamaktie, kr	25,26	16,84	25,26	22,55
EPRA NRV, Mkr	3 607,9	2 753,4	3 607,9	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 638,3	1 783,0	2 638,3	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	30,73	20,88	30,73	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %			47,2	54,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter	12,9	6,4	38,7	32,2
Rörelsens kostnader	-28,0	-16,7	-93,1	-81,8
Rörelseresultat	-15,1	-10,3	-54,4	-49,7
Resultat från finansiella poster	36,2	5,2	255,0	224,0
Resultat efter finansiella poster	21,1	-5,1	200,6	174,4
Bokslutsdispositioner	-	-	8,4	8,4
Resultat före skatt	21,1	-5,1	209,0	182,8
Skatt	-9,9	-2,7	-3,9	3,3
Periodens/årets resultat	11,3	-7,7	205,1	186,1

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	6,1	1,2	6,3
Materiella anläggningstillgångar	2,8	1,4	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 186,7	468,3	2 138,9
Anläggningstillgångar	2 195,7	470,8	2 147,4
Omsättningstillgångar	1 803,5	1 879,8	1 876,5
SUMMA TILLGÅNGAR	3 999,2	2 350,7	4 024,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	118,0	547,9
Fritt eget kapital	1 040,4	1 312,6	1 035,8
Summa eget kapital	1 588,4	1 430,7	1 583,7
Långfristiga skulder	1 496,8	396,3	1 190,3
Kortfristiga skulder	967,4	523,7	1 249,9
Summa skulder	2 464,2	920,0	2 440,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 052,6	2 350,7	4 024,0

RESULTATANALYS JANUARI – MARS 2022

Jämförelsesiffror för resultaträkningen avser 1 januari-31 mars 2021.

Hysesintäkter och uthyrningsgrad

Hysesintäkterna ökade under perioden till 85,6 Mkr (61,2). Ökningen motsvarade en tillväxt i hysesintäkterna om 39,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,8 procent (93,1).

Ökningen av hysesintäkterna är framför allt hänförlig till att K2A under inledningen av 2022 förvaltat ett större fastighetsbestånd, lägre vakanser samt hyreshöjningar jämfört med 2021. För jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 0,9 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 170,8 tkvm den 31 mars 2022 jämfört med 115,6 tkvm den 31 mars 2021, vilket innebär en ökning med 47,7 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2022 uppgick, på årsbasis, till 371,8 Mkr (253,4), vilket motsvarar en tillväxt om 46,7 procent.

Utveckling intäkter

	2022	2021	Förändring, %
Mkr	jan-mar	jan-mar	
Studentbostäder	37,4	28,1	33,0
Hyresbostäder	33,6	24,6	36,7
Samhällsfastigheter	14,6	8,5	72,1
Totala intäkter	85,6	61,2	39,9

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 36,5 Mkr (21,9), vilket motsvarade en ökning om 66,9 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-mar 2022

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-11,5	-9,3	-3,7	-24,5
Underhåll	-2,7	-1,4	-0,5	-4,6
Fastighetsskatt	-0,5	-0,2	-0,0	-0,7
Avskrivningar	-0,0	-0,1	-	-0,2
Direkta fastighetskostnader	-14,7	-11,0	-4,2	-29,9
Fastighetsadministration				-6,6
Totala fastighetskostnader				-36,5

Fastighetskostnader jan-mar 2021

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-8,7	-6,2	-1,6	-16,6
Underhåll	-0,7	-0,8	-0,4	-1,8
Fastighetsskatt	-0,5	-0,0	-0,0	-0,6
Avskrivningar	-0,0	-0,0	-	-0,1
Direkta fastighetskostnader	-9,9	-7,2	-2,0	-19,0
Fastighetsadministration				-2,8
Totala fastighetskostnader				-21,9

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -29,7 Mkr (-19,0) vilket motsvarar en ökning med 46,9 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2021, högre kostnader för el, snöröjning samt en engångskostnad om -1,9 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21 efter översvämning under hösten 2021. För jämförbart bestånd

(exklusive Kungsbäck) ökade fastighetskostnaderna med 14,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -6,6 Mkr (-2,8). Ökningen är hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd samt ökade kostnader i samband med etablering av egna bovärdar på ett flertal orter.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 49,1 Mkr (39,3), vilket motsvarade en ökning med 24,9 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 65,2 procent (67,8). Den lägre överskottsgraden förklaras av ökade fastighetskostnader under perioden samt högre vakanser främst under andra kvartalet 2021.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -17,9 Mkr (-12,7), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 41,2 procent. Ökningen förklaras av att organisationen förstärkts samt projekt-, hållbarhets- och finansierings-satsningar. Antal anställda centralt har ökat med 16 personer jämfört med föregående år. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -5,5 Mkr (-4,2) respektive -12,4 Mkr (-8,4).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 37,9 Mkr (4,1). Ökningen jämfört med motsvarande period 2021 beror till stor del på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till 38,1 Mkr (3,6).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -24,2 Mkr (-19,0). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 2,1 procent (2,4). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,9 (2,0).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 204,6 Mkr (241,2). Värdeförändringarna beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav.

Värdeförändring fastigheter

	2022	2021
Mkr	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsobjekt	19,4	192,2
Pågående projekt	185,1	49,0
Totala värdeförändringar	204,6	241,5
Totalt i procent av ingående balans	2,4	4,2

K2A har swapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 1 075,0 Mkr (1 175,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 47,8 Mkr (12,4), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödes-påverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,3 Mkr (0,0), vilket hänförs till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till -57,4 Mkr (-57,9) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 mars 2022 till 282,8 Mkr (205,4). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2022-03-31	2021-03-31
Fastigheter	580,2	394,9
Underskottsavdrag	-57,9	-42,0
Obeskattade reserver	2,0	0,3
Derivat	15,1	2,9
Övriga poster	3,4	1,8
Summa	542,7	357,9

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 239,0 Mkr (207,4) och resultat per stamaktie uppgick till 2,60 kr (2,25). Under 2021 genomförde bolaget en fondemission där fyra nya aktier erhöles för varje innehavd aktie. Detta medför att resultat per aktie räknas om retroaktivt.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 137 personer (131) anställda i K2A. 45 medarbetare (40), varav 18 kvinnor (17), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 92 medarbetare (91) avser personal i K2A Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden jan-mar 2022 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB och C Interior Design AB för totalt 3,8 Mkr (1,0). Bolagen ägs i sin tur 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 0,6 Mkr (1,1), varav 0,6 Mkr (0,5) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseledamot i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.



FINANSIERING

Risikbegränsningar

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 mars 2022 tillgångar till ett värde om 10 957,7 Mkr (9 563,2), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 486,6 Mkr (8 458,4). Likvida medel uppgick per balansdagen till 572,1 Mkr (379,2). Eget kapital uppgick till 3 138,6 Mkr (2 906,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 mars 2022 räntebärande skulder (exklusive leasingkulder) om 6 764,1 Mkr (5 802,2).

Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 59,6 procent (59,0). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,11 procent (2,02). Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 25 månader (28) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (27). K2A har derivatavtal om 1 075,0 Mkr (1 175,0). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 73,8 Mkr (54,0). Periodiserade uppläsningskostnader om 23,3 Mkr (20,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Under kvartalet emitterade K2A gröna seniora icke säkerställda obligationer om 300 Mkr under bolagets existerande MTN-program. Obligationerna har en löptid om 2 år och nio månader och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 440 baspunkter och slutgiltigt förfall den 18 december 2024. Obligationerna emitterades den 18 mars 2022.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

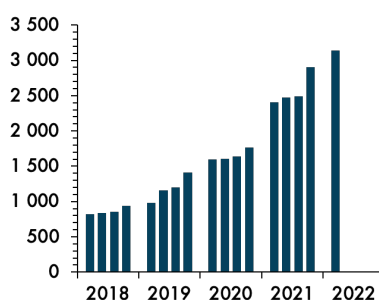
Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	3 035,6	2,47	-	-	-
2022	138,2	1,43	1 393,9	1 108,0	285,9
2023	328,1	1,75	2 176,2	1 591,1	585,1
2024	631,9	1,52	2 498,3	1 978,1	520,3
2025	1 673,0	1,65	1 846,7	1 759,0	87,7
2026	505,8	1,97	305,8	305,8	-
2027	-	-	45,6	45,6	-
2028	475,0	2,75	-	-	-
Summa/genomsnitt	6 787,5	2,11	8 266,4	6 787,5	1 478,9

GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

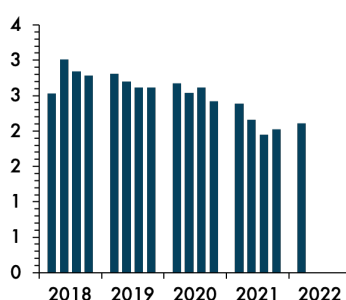
	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall år ¹	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ¹ ränta, procent
Seniora icke säkerställda, gröna obligationer							
20/23 FRN C	2020-08-01	2023-08-01	1,4	400	Stibor 3M	3,95	3,89
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	2,2	400	Stibor 3M	3,25	3,18
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	3,0	400	Stibor 3M	3,00	3,07
MTN 103	2022-03-18	2024-12-24	2,8	300	Stibor 3M	4,40	4,48
Totalt emitterat belopp				1 500			
Hybridobligationer							
	2020-01-21	2026-04-21	4,1	450	Stibor 3M	5,95	5,88
Totalt emitterat belopp				450			

1) Per 31 mars 2022

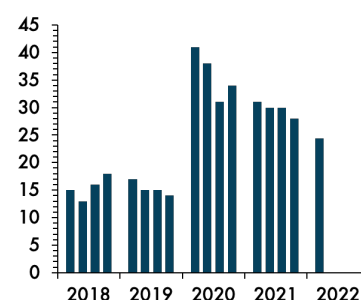
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



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. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel.

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

Not 2 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut med stöd av oberoende fastighetsvärderare. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 25. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se årsredovisningen för 2021 (not 15).

Fastighetsrelaterade antaganden – värdering

Nyckeltal, %	2022-03-31	2021-03-31
Diskonteringsränta bostäder	5,6	6,5
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	6,6	7,2
Direktavkastningskrav restvärde		
Bostäder	3,6	3,9
Samhällsfastigheter	4,6	5,3
Total	3,7	4,0

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 963,5 Mkr (655,7) i jämförelse med utgången av år 2021. Under perioden har 689,0 Mkr (11,0) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal samt hyreskontrakt, i enlighet med IFRS 16 Leasing, med 78,2 Mkr (58,0) respektive 66,2 Mkr (1,5).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2022

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	6 732,3	1 726,1	8 458,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	381,1	0,0	381,1
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	22,3	355,6	377,9
Orealiserade värdeförändringar	19,4	185,1	204,6
Nyttjanderättstillgångar	-	64,7	64,7
Omklassificering	689,0	-689,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	7 844,1	1 642,5	9 486,6

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2021

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	4 476,7	1 306,1	5 782,8
Förvärv av fastigheter	-	8,0	8,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	160,6	21,6	182,3
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	1,9	220,6	222,5
Orealiserade värdeförändringar	192,2	49,0	241,2
Nyttjanderättstillgångar	9,8	-	9,8
Omklassificering	11,0	-11,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	4 852,2	1 594,3	6 446,5

Not 3 Rättelse

En nyttjanderättstillgång som tidigare redovisats som Avskrivning bland fastighetskostnader, redovisas från och med oktober 2021 bland Värdeförändring förvaltningsfastigheter. I nedanstående sammanställning framgår effekterna i resultaträkning och kassaflödesanalysen för perioden jan-mar 2021. För ytterligare information i årsredovisning 2021 (not 35).

Koncernen, Mkr	2021-01-01 till 2021-03-31		
	Tidigare fastställt	Rättelse	Efter rättelse
Resultaträkning			
Fastighetskostnader			
Avskrivningar	-1,9	1,8	-0,1
Summa fastighetskostnader	-23,6	1,8	-21,9
Driftsöverskott	37,5	1,8	39,3
Förvaltningsresultat	10,0	1,8	11,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	243,0	-1,8	241,2
Resultat före skatt	265,3	-	265,3

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	10,0	1,8	11,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0,6	-1,8	-1,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11,9	-	-11,9

Not 4 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser inträffade efter periodens utgång.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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%	+/- 26
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 11
Fastighetskostnader	+/- 10%	-/+ 13
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 24

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader beräknas på de senaste 12 månaderna 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.

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.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultat-räkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav.

En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 653	3 249
Aktuell hyra, kr/kvm	1 923	2 387
Återstående längd på hyreskontrakt, år	9,0	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,0	1,3
Aktuell vakans, %	4,1	1,8
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 140	2 393
Diskonteringsränta, %	6,6	5,6
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,6	3,6

Känslighetsanalys - värdeförändringar, Mkr ¹	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5% +/- 31	+/- 235
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5% +/- 31	+/- 235
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5% +/- 5	+/- 53
Diskonteringsränta	+/- 1% +/- 108	+/- 728
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1% +/- 145	+/- 1 434

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

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

Effekter av covid-19

K2A har inte observerat några väsentliga negativa konsekvenser för verksamheten under 2020–2022 vilka kan kopplas till utbrottet av covid-19 eller dess negativa konsekvenser för samhälle och ekonomi. Under del av 2021 påverkades verksamheten marginellt 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.

Ukraina

Det pågående kriget i Ukraina och de sanktioner som införs som en konsekvens därav, kan avsevärt påverka till exempel räntor, inflation och växelkurser och leda till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin, finans-marknaderna och den globala handeln. Dessutom kan invasionen leda till en ökning av priser på energi och det material som behövs för bolagets verksamhet samt till störningar och förseningar i leveranser.

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.

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.

STÖRSTA AKTIEÄGARE VID PERIODENS UTGÅNG

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	17 402 015	6 806 160	94 025	27 144 040	31,0	28,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	8 574 652	-	-	8 574 652	9,8	4,7
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	-	6 484 436	-	-	6 484 436	7,4	3,5
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 238 190	-	-	3 238 190	3,7	1,8
Enter Sverige	-	2 525 174	-	-	2 525 174	2,9	1,4
Ludwig Holmgren	762 000	1 316 730	-	2 032	2 080 762	2,4	4,9
Humle fonder	-	1 635 755	-	-	1 635 755	1,9	0,9
Swedbank Försäkring	-	1 281 936	-	19 189	1 301 125	1,5	0,7
Avanza Pension	-	899 833	-	159 900	1 059 733	1,2	0,6
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Handelsbanken Liv	-	651 278	-	6 490	657 768	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Carnegie Fonder	-	600 165	-	5 460	605 625	0,7	0,3
Erik Selin Fastigheter	-	500 000	-	-	500 000	0,6	0,3
IKC Fastighetsfond	-	475 429	-	-	475 429	0,5	0,3
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Handelsbanken Sverige Index	-	372 627	-	-	372 627	0,4	0,2
Övriga	-	3 858 740	-	1 466 682	5 325 422	6,1	2,9
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

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 29 april 2022

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Johan Thorell
Styrelseordförande

Sten Gejrot
Styrelseledamot

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik
Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr 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

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

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

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. 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	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	45,0	11,7	200,9	167,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,6	-5,1	-26,9	-25,4
Justerat förvaltningsresultat	29,4	-2,4	137,9	106,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 410 800	85 771 910	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,34	-0,03	1,61	1,24
Resultat per stamaktie				
Resultat efter skatt	239,0	207,4	788,1	756,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,6	-5,1	-26,9	-25,4
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	223,3	193,3	725,1	695,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 410 800	85 771 910	85 659 841
Justerat resultat per stamaktie, kr	2,60	2,26	8,45	8,11
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande, kr	0,00	0,00	-0,01	-0,01
Resultat per stamaktie, kr	2,60	2,25	8,44	8,10
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	3 138,6	2 408,8	3 138,6	2 906,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,5	-0,7	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	2 169,0	1 438,4	2 169,0	1 936,7
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 410 800	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	25,26	16,84	25,26	22,55
EPRA NRV per stamaktie				
EPRA NRV	2 638,3	1 783,0	2 638,3	2 396,4
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 410 800	85 865 300	85 865 300
EPRA NRV per stamaktie, kr	30,73	20,88	30,73	27,91
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	85,6	61,2	297,1	272,7
Driftsöverskott	49,1	39,3	193,7	183,9
Överskottsgrad, %	57,4	64,3	65,2	67,4
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	788,1	409,0	788,1	756,5
Eget kapital utgående balans	3 138,6	2 408,8	3 138,6	2 906,2
Avkastning på eget kapital, %	25,1	17,0	25,1	26,0
Soliditet				
Eget kapital	3 138,6	2 408,8	3 138,6	2 906,2
Totala tillgångar	10 957,7	7 182,1	10 957,7	9 563,2
Soliditet, %	28,6	33,5	28,6	30,4

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Räntebärande skuld				
Långfristiga räntebärande skulder	5 139,1	3 406,8	5 139,1	4 345,4
Långfristiga leasingsskulder	143,3	60,1	143,3	81,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 625,1	767,6	1 625,1	1 456,8
Kortfristiga leasingsskulder	12,9	11,2	12,9	12,6
Räntebärande skuld	6 920,4	4 245,7	6 920,4	5 896,5
Leasingsskulder	-156,2	-71,3	-156,2	-94,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 764,1	4 174,4	6 764,1	5 802,2
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 764,1	4 174,4	6 764,1	5 802,2
Likvida medel	-572,1	-402,4	-572,1	-379,2
Nettoskuld	6 192,1	3 771,9	6 192,1	5 423,0
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 764,1	4 174,4	6 764,1	5 802,2
Totala tillgångar	10 957,7	7 182,1	10 957,7	9 563,2
Belåningsgrad, %	61,7	58,1	61,7	60,7
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	6 192,1	3 771,9	6 192,1	5 423,0
Totala tillgångar minus likvida medel	10 385,6	6 779,7	10 385,6	9 184,0
Belåningsgrad netto, %	59,6	55,6	59,6	59,0
Räntetäckningsgrad, 12 månader				
Driftöverskott	-	-	193,7	183,9
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-21,1	-19,8
Räntenetto	-	-	-90,9	-85,8
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,9	1,9
EPRA NRV				
Eget kapital	3 138,6	2 408,8	3 138,6	2 906,2
Derivat	-73,5	-13,4	-73,5	-25,6
Uppskjuten skatt	542,7	357,9	542,7	485,3
EPRA NRV	3 607,9	2 753,4	3 607,9	3 365,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,5	-0,7	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 638,3	1 783,0	2 638,3	2 396,4
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie				
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	20,88	18,06
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	30,73	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	47,2	54,6

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

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

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 29 april 2022.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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