

Q2

Delårsrapport januari - juni 2022

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2022

APR-JUNI 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 87,8 Mkr (61,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 62,0 Mkr (43,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 79,0 Mkr (7,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 131,0 Mkr (118,8)
- Resultat efter skatt uppgick till 184,3 Mkr (93,9) och resultat per stamaktie uppgick till 1,96 kr (0,91)

JAN-JUNI 2022

- Hyresintäkterna ökade till 173,4 Mkr (122,3)
- Driftsöverskottet uppgick till 111,1 Mkr (82,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 124,0 Mkr (19,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 335,6 Mkr (360,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 423,3 Mkr (301,3) och resultat per stamaktie uppgick till 4,56 kr (3,17)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 4 602 (3 504)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

10 162 st

Fastighetsvärde

9 934 Mkr

Substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare

2 768 Mkr

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
NYCKELTAL, MKR						
Hyresintäkter	87,8	61,2	173,4	122,3	323,8	272,7
Driftsöverskott	62,0	43,3	111,1	82,6	212,3	183,9
Förvaltningsresultat	79,0	7,6	124,0	19,3	272,4	167,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	131,0	118,8	335,6	360,0	717,4	741,9
Resultat efter skatt	184,3	93,9	423,3	301,3	878,5	756,5
Antal bostäder i förvaltning	4 602	3 504	4 602	3 504	4 602	3 910
Antal bostäder i produktion	1 522	1 979	1 522	1 979	1 522	2 025
Antal bostäder i projekt	4 038	3 151	4 038	3 151	4 038	3 808
Totalt antal bostäder	10 162	8 634	10 162	8 634	10 162	9 743
Belåningsgrad netto, %	60,3	58,2	60,3	58,2	60,3	59,0
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	-	-	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	3 737,8	2 853,1	3 737,8	2 853,1	3 737,8	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 768,3	1 882,7	2 768,3	1 882,7	2 768,3	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	32,24	21,93	32,24	21,93	32,24	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	47,0	54,6

Antal tillförda bostäder i fastighets- och projektportfölj (kvartalet)

236 st

Förändring fastighetsvärde (kvartalet)

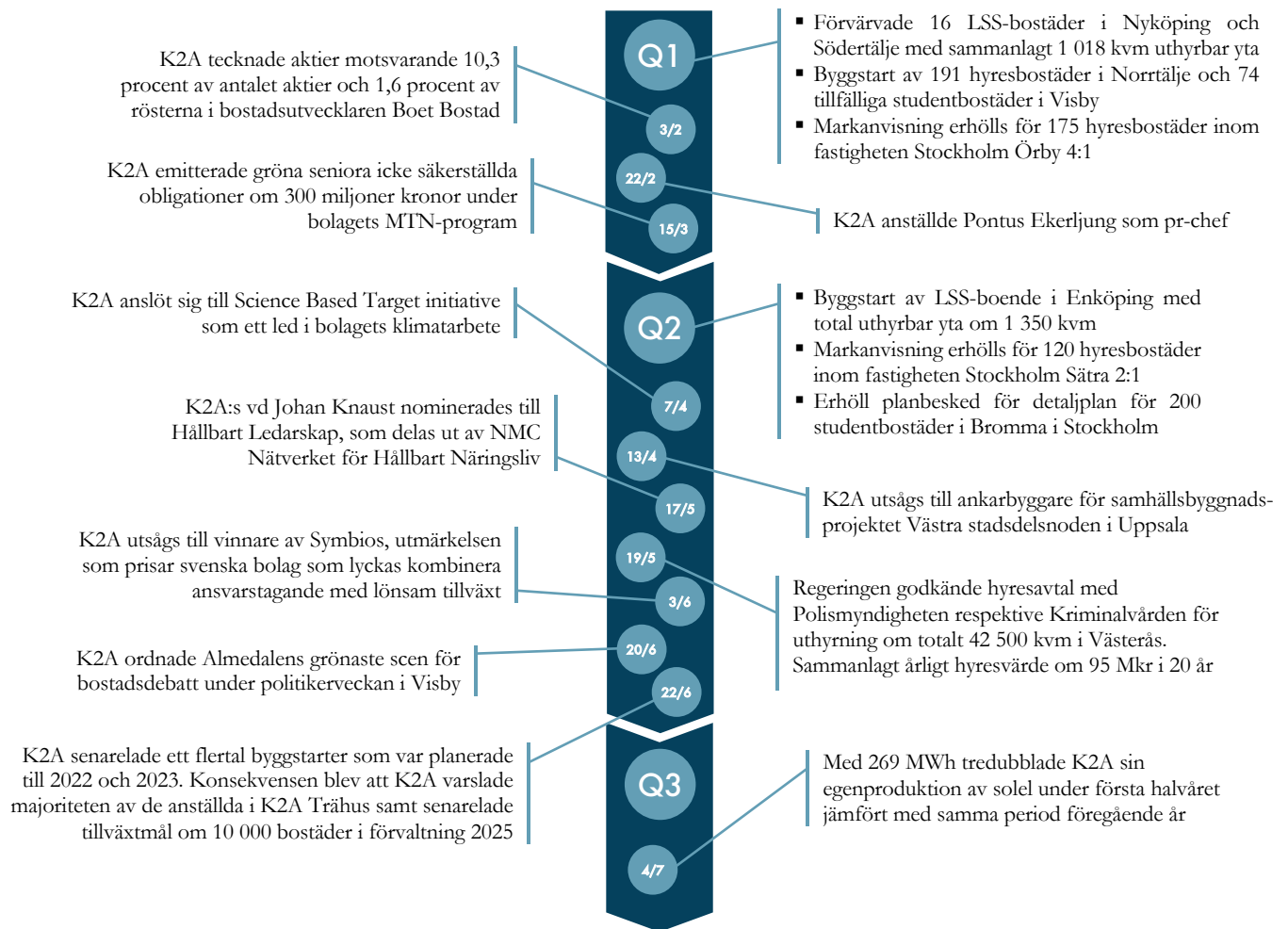
448 Mkr

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

130 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 summerna till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

HÄNDELSER 2022



Bra utgångsläge trots en utmanande omvärld

Vi befinner oss i en skakig omvärld. Efter en lång tid av låga räntor och allmänt gynnsam konjunktur ser framtiden mer osäker ut och aktiemarknaden har reagerat med att nedvärdera många fastighetsbolag, däribland K2A.

Även om det givetvis är enklare att segla i medvind är jag stolt över att vi har förberett oss för att kunna kryssa fram även under svårare förhållanden. K2A som bolag går fortsatt bra. Uthyrningen går starkt med låga vakansgrader och tillväxten för de kommande åren är tryggad.

I mitt vd-ord i förra kvartalsrapporten fick Rysslands krig mot Ukraina stort utrymme. Med all rätt. Dels är det en obeskrivlig mänsklig tragedi med många offer, dels får det en stor påverkan på omvärlden och även specifikt byggbranschen.

Under det senaste kvartalet har kriget bidragit till ett osäkert och svårbedömt marknadsläge, med prishöjningar i kombination med osäkerheter kring tillgång av vissa insatsvaror. Med detta som utgångspunkt beslutade vi i juni att senarelägga majoriteten av våra projekt där byggstart planerats under 2022 och 2023.

Vi kan förvänta oss en lägre tillväxt under främst 2024 i och med att vi drar ned på expansionstakten, men vi står fast vid våra finansiella tillväxtmål – en årlig, genomsnittlig tillväxt av driftöverskottet och EPRA NRV per stamaktie med 25 respektive 20 procent under perioden 2019 till och med 2025 – och min bedömning är fortfarande att de målen kommer att nås. Dock kommer vårt operationella tillväxtmål om 10 000 bostäder under förvaltning 2025 att flyttas fram i tid.

Som en konsekvens av de uppskjutna byggstarterna genomförde vi i juni ett varsel av medarbetare i vårt dotterbolag K2A Trähus. Varslet berör omkring 80 personer i våra produktionsanläggningar i Gävle och Valdemarsvik. Ingen produktion kommer att bedrivas i dessa anläggningar från slutet av 2022 och med största sannolikhet inte heller under 2023.

Det är naturligtvis väldigt tråkigt att behöva varsla medarbetare om uppsägning. Lönsamma projekt är dock en förutsättning för att vi ska växa långsiktigt. Vi kommer heller inte försätta oss i en situation där våra möjligheter att fullfölja finansiella åtaganden riskerar att ifrågasättas.

Per 30 juni hade vi sammanlagt drygt 1 500 bostäder under uppförande, som bedöms färdigställas under 2022 och 2023. Tidsplanerna för dessa projekt ligger fast, vilket tryggar tillväxten för dessa år. Dessa projekt påverkas dessutom i mycket begränsad utsträckning av prishöjningar, antingen tack vare hög färdigställandegrad eller att de är terminsaffärer förhandlade till fast pris.

Den byggpaus vi beslutat om berör inte Stockholm och vi bedömer att vårt projekt i Slakthusområdet kommer byggstartas enligt plan under 2023. Stockholm är vår viktigaste marknad och jag kan med glädje konstatera att vi steg för steg ökar vår närvaro där. Vi har under 2022 erhållit tre mycket attraktiva markanvisningar i Stockholm. Det innebär att K2A, efter färdigställande av projektportföljen per halvårsskiftet, kommer förvalta drygt 1 200 bostäder i Stockholms stad. Om Stockholms kranskommuner inkluderas ökar den siffran till 2 500 bostäder, vilket motsvarar nästan en fjärdedel av antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj.

Den finansiella turbulens som har följt i spåren av stigande räntenivåer har inneburit ökad oro kring fastighetsmarknaden. K2A:s strategi för att hantera ökad finansiell risk är att ha god tillgång till likviditet. K2A kommer fokusera på likviditet och prioriterar finansiell stabilitet före expansion. K2A förstärkte likviditeten med 300 Mkr genom att emittera obligationer i mars 2022 som en proaktiv åtgärd utifall marknadsläget skulle försämrats, vilket blev fallet.

K2A hade per 30 juni 2022 likvida medel om 600 Mkr samt outnyttjade kreditfaciliteter om cirka 1 200 Mkr. Det innebär att K2A förfogar över erforderlig likviditet för att finansiera färdigställandet av pågående projekt i produktion. God likviditet i kombination med att K2A skjutit på byggstartar innebär även att likvida medel avsedda att finansiera framtida tillväxt i stället kan användas för att hantera eventuella finansiella risker.

K2A:s primära finansieringskälla har alltid varit bankfinansiering, vilket utgjorde 79 procent av de totala skulderna vid halvårsskiftet. K2A har ett nyproducerat, grönt fastighetsbestånd i attraktiva lägen. Trygga kvalitetstillgångar i form av hyresbostäder och samhällsfastigheter är något som bankerna gärna finansierar. K2A förbereder sig redan nu för att öka andelen bankfinansiering om förutsättningarna på obligationsmarknaden inte stabiliseras framöver. Upplåningskostnaden för banklån med säkerhet i hyresbostäder har inte ökat i samma utsträckning som upplåningskostnaden på obligationsmarknaden. Det innebär att K2A bör kunna sänka sin genomsnittliga räntenivå genom att öka andelen bankfinansiering när villkoren och förutsättningarna på kapitalmarknaden har försämrats.

K2A:s räntetäckningsgrad för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 1,8 gånger. K2A bedömer att de förväntade hyreshöjningarna under 2023 inte kommer kompensera fullt ut för stigande räntenivåer, vilket sannolikt kommer att påverka räntetäckningsgraden negativt. K2A har flera möjligheter att undvika en alltför låg räntetäckningsgrad. Utöver att vi ökar andelen bankfinansiering stärker vi även vår överskottsgrad, säkerställer tillgång till god likviditet samt ingår derivatavtal. K2A hade per 30 juni 2022 totalt 7 197 Mkr i räntebärande skulder och vi ingick swapavtal under andra kvartalet med ett nominellt belopp om sammanlagt 1 000 Mkr i syfte att öka andelen räntesäkrade lån. Andelen räntesäkrade skulder per halvårsskiftet uppgick till 64 procent och givet att byggnadskreditiven exkluderas uppgick andelen räntesäkrade skulder till 72 procent.

I sämre tider är det alltid risk att hållbarhetsarbetet får stå tillbaka. Så är det inte för K2A. Vi är det gröna fastighetsbolaget, oavsett konjunkturläge, och vårt hållbarhetsarbete fortsätter oförtrutet för att framtidssäkra vår affärsmodell och sänka riskerna i verksamheten.

När vi summerar det första halvåret 2022 kan vi konstatera att vi har tredubblat vår solesproduktion jämfört med samma period förra året. Det innebär att vi producerar el till 600 bostäder. Det är oerhört positivt då vi blir mindre beroende av hur elpriserna utvecklas och bidrar till att vi tar oss allt närmare vårt offensiva klimatmål: Att hela vår värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027.

Avslutningsvis vill jag också lyfta fram en viktig milstolpe för K2A som vi nådde under andra kvartalet. För första gången i vår historia har vi utsetts till ankarbyggare, vilket innebär att vi arbetar med kommunens organisation under initiering, planläggning och genomförande av ett helt samhällsbyggnadsprojekt. Det handlar om Västra stadsdelsnoden i Uppsala, ett område där detaljplanen bedöms möjliggöra utveckling av 1 900 bostäder, varav minst 30 procent ska utgöras av hyresbostäder.

Att vara med och skapa en grön stadsdel från grunden är en enorm möjlighet för oss att bryta ny mark som företag och samtidigt bidra till en hållbar utveckling. Vi får också möjlighet att bygga cirka 200 bostäder, med förhoppning om att det kommer bli ännu fler i nästa steg.

Utifrån allt detta ser jag an framtiden med tillförsikt. Det är ingen tvekan om att fastighetsbranschen står inför utmaningar den kommande tiden där planer och mål måste omprövas. K2A är ett tillväxtbolag, men vårt tidsperspektiv mäts i decennier – inte kvartal – och det är ingen tvekan att framtiden inom fastighetsbranschen kommer att vara grön.

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.

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

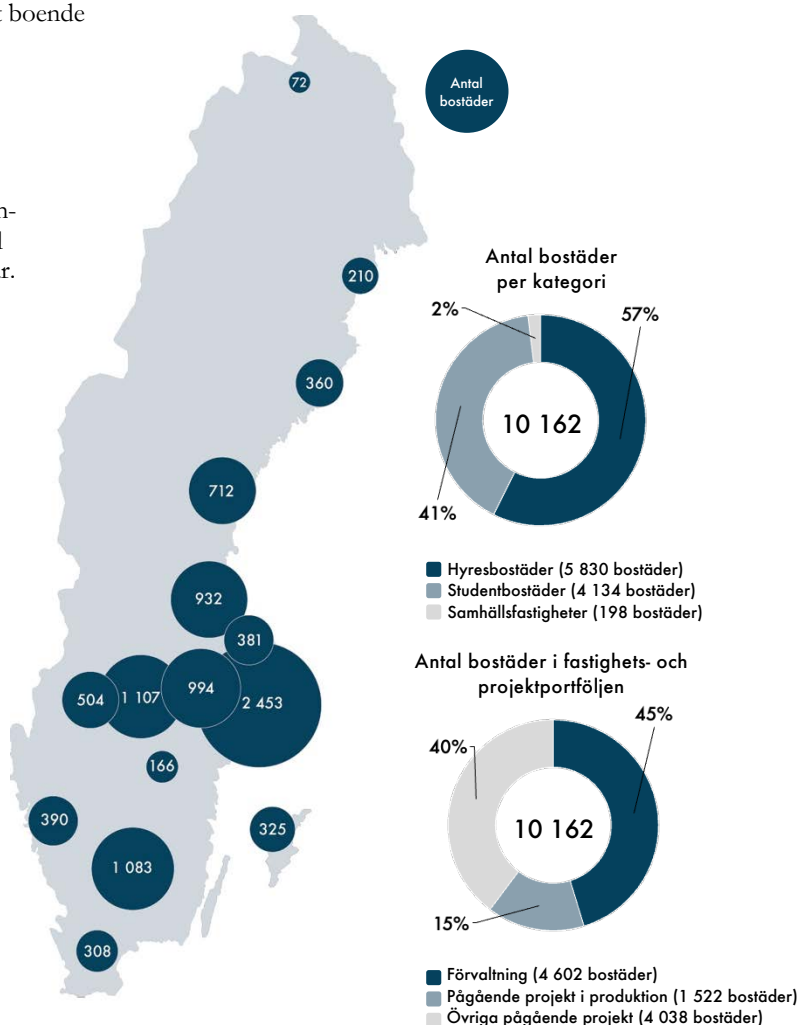
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt 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 10 162 bostäder, varav 4 602 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 9 934 Mkr.



HÅLLBARHET

K2A prisade för ansvarsfullt företagande

Som ett kvitto på K2A:s framgångsrika hållbarhetsarbete stod det i början av juni klart att K2A är ett av de vinnande bolagen i Symbios - utmärkelsen som prisar svenska bolag som lyckas kombinera ansvarstagande med lönsam tillväxt. Utmärkelsen delas ut av företaget Cupole och tilldelas tre svenska företag som kombinerar lönsamhet med hänsyn till såväl människor som planet och därmed visar att affärsnytta och ansvarstagande kan samexistera på ett effektivt sätt. Juryn motiverade sitt val "Likt ett fönster mot framtiden så visar K2A hur en ansvarstagande profil kan bygga både bostäder och tillväxt i en ständigt aktuell bransch". I maj presenterade också NMC Nätverket för hållbart näringsliv de nominerade till priset Hållbart ledarskap. En av de tre nominerade var K2A:s vd Johan Knaust. Vinnaren utses i oktober.

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. 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. Byggnaderna är Svanenmärkta, 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.

Återbruk i fokus - överblivet byggmaterial blev terrasmöbler

K2A har fastighetsbranschens mest offensiva klimatmål som innebär att K2A:s hela värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027, hela 23 år innan världens länder ska ha nått klimatneutralitet. En del av strategin i att nå klimatmålet är att arbeta aktivt med resurseffektivitet där cirkulära koncept som återbruk och återvunna byggmaterial blir viktiga nycklar. I Barkarbystaden i Järfälla strax norr om Stockholm har K2A färdigställt ca 200 studentbostäder och här hittar vi ett exempel på hur avfall kan cirkuleras och bli en resurs. Av överblivet material från byggnation fick arkitekterna i uppdrag att designa utemöbler till husets gemensamma takterrass. Initiativet resulterade bland annat i en pergola, planteringslådor, solstolar och matbord med sittbänkar. Detta ett tydligt exempel på hur resurseffektivitet innebär att ekonomisk och ekologisk hållbarhet kan gå hand i hand samtidigt som slutresultatet skapar förutsättningar för ökad trivsel hos bolagets kunder.

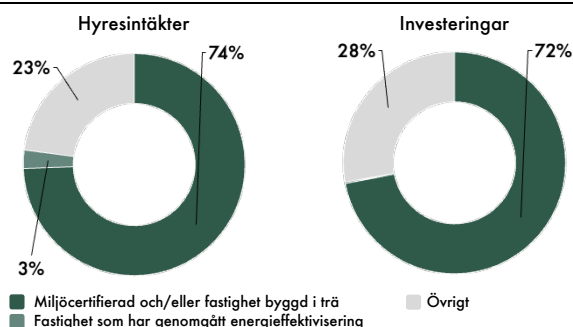
Premiär för K2A:s ellådcykelpool BoBike

Som ett led i att sänka klimatutsläppen i hela K2A:s värdekedja och samtidigt skapa förutsättningar för en hållbar vardag för kunderna har K2A under det andra kvartalet utökat erbjudandet om hållbar mobilitet genom att introducera en egen ellådcykelpool, BoBike. Inledningsvis testas en ellådcykel på projektet Godisfabriken i Gävle. De boende har möjlighet att hyra cykeln med samma app som används för den befintliga elbilpoolen.

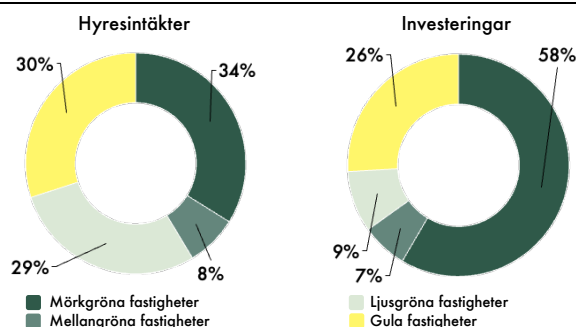
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER

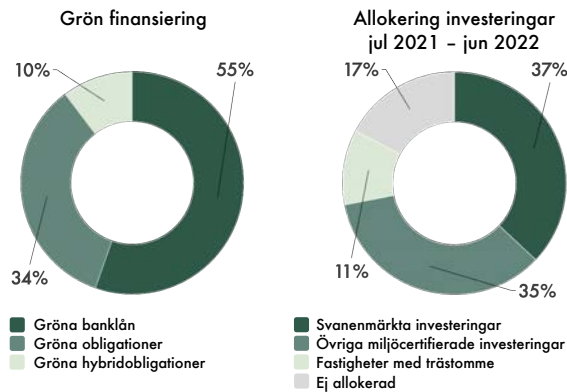
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier, jul 2021-jun 2022



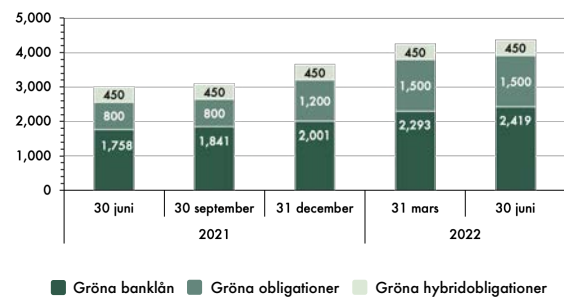
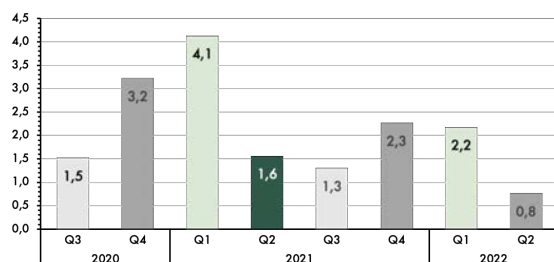
Fördelning enligt CICERO shades of green, jul 2021-jun 2022



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



Utveckling grön finansiering, Mkr

ENERGIEFFEKTIVITET¹CO₂e-utläpp, kg per kvm (scope 1-3²)

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning, kWh/kvm
		ton	kg/kvm	
2020	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
	Q2	178,9	0,8	14,5

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.

GRÖNA BYGGNADER

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad				Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt		
Svanen	9	-	-	9	33	42
Miljöbyggnad nybyggnad						
- Silver	4	-	-	4	1	5
Miljöbyggnad iDrift						
- Silver	10	38	19	67	-	67
- Brons	26	6	-	32	-	32
Passivhus/annan	1	-	-	1	5	6
Summa	50	44	19	113	39	152

Exempel på gröna byggnader – Örebro Startbanan

Under årets andra kvartal startade inflyttningen av K2A:s 115 hyresbostäder på Södra Ladugårdsängen i Örebro. Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och miljömärks enligt Svanen.



FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

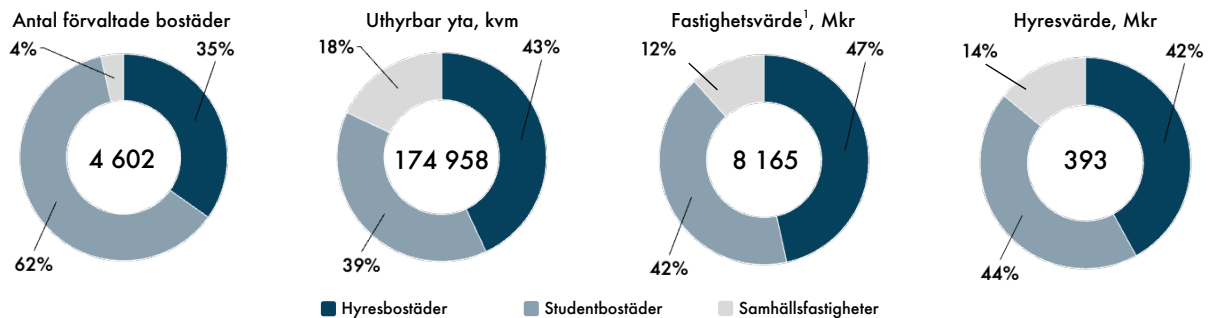
Förvaltningsobjekten består av totalt 4 602 bostäder och en uthyrbar yta om 174 958 kvm, varav 151 075 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT

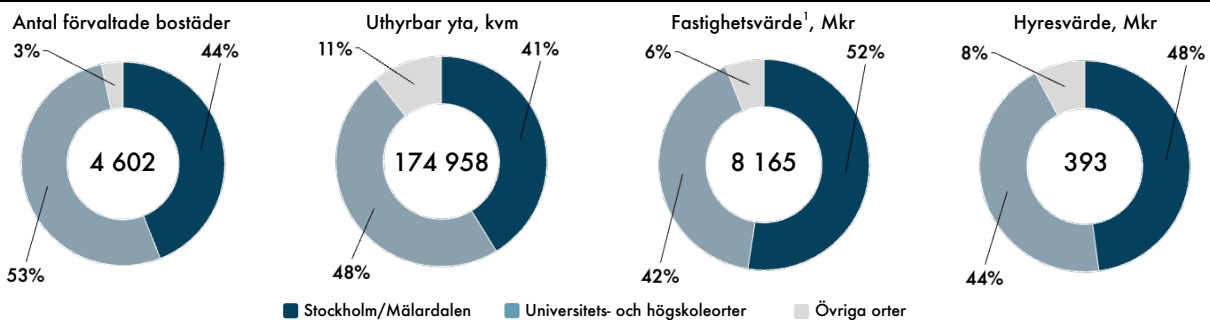
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	1 602	71 470	3 807	3 798	50 457	165	2 193	36	480	127	1 681
Studentbostäder	2 838	63 328	4 852	3 421	50 176	173	2 535	40	591	128	1 876
Samhällsfastigheter	162	16 277	15 224	946	30 031	55	1 751	9	291	46	1 460
Summa/genomsnitt	4 602	151 075	23 883	8 165	46 670	393	2 247	86	489	300	1 717

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	4 283	59 321	188	2 606	38	528	147	2 035
Universitets- och högskoleorter	2 418	72 585	11 579	3 394	40 326	174	2 070	42	493	129	1 530
Övriga orter	158	10 439	8 150	488	26 252	31	1 655	6	320	25	1 327
Summa/genomsnitt	4 602	151 075	23 883	8 165	46 670	393	2 247	86	489	300	1 717

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 9 934,2 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 78,4 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 inflyttningstid 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	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder, st	Hyresvärde, Mkr
Förvaltningsobjekt per 2022-01-01						
Hyresbostäder		H		57 809	1 301	133,9
Studentbostäder		St		56 534	2 396	136,5
Samhällsfastigheter		Sa		34 733	222	54,7
Framtida projektfastigheter		Fp		1 666	0	3,0
Summa				150 743	3 919	328,1
Förvaltningsobjekt, adderade första halvåret 2022						
Soluppgången 1	Växjö	H	2022	4 816	60	8,7
Lilla Berg 1:4 & 1:5 (LSS Motala)	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 (Barkarbystaden)	Järfälla	St, Sa	2022	6 311	205	21,3
Startbanan 3	Örebro	H	2022	3 198	115	7,0
Biologen 3	Växjö	H	2022	4 124	70	6,7
Förrådet 4	Sundsvall	St	2022	5 335	237	15,1
Summa				29 651	767	70,4
Förvaltningsobjekt, avyttrade första halvåret 2022						
LSS Eslöv	Eslöv	Sa	1915 till 2010	-1 480	-13	-1,5
Värdfastigheter Malmö, Sjöbo och Burlöv		Sa	1980,- 87,- 99	-3 955	-71	-4,0
Summa				-5 435	-84	-5,4
Förvärvade, ej tillträdade fastigheter (tilläggsinformation - ej med i resultat- och balansräkning)						
Sidsjö 2:41	Sundsvall	H	1945/2010	1 650	27	2,6
Summa				1 650	27	2,6
Totalt				176 609	4 629	395,7

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



Skärvet 11, Växjö

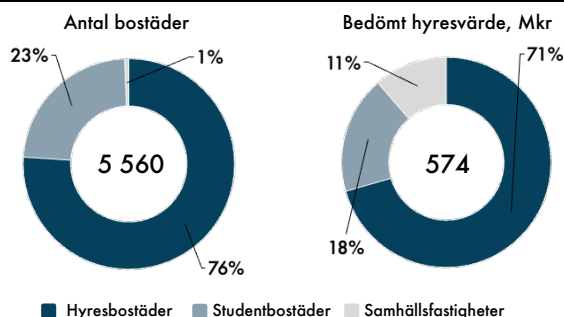
PÅGÅENDE PROJEKT

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	4 228	180 765	5 251	405	2 176	7 496	866	1 026
Studentbostäder	1 296	35 494	1 185	104	2 830	1 653	301	595
Samhällsfastigheter	36	3 176	24 754	65	2 331	1 202	3	3
Summa/genomsnitt	5 560	219 435	31 190	574	2 289	10 351	1 170	1 624

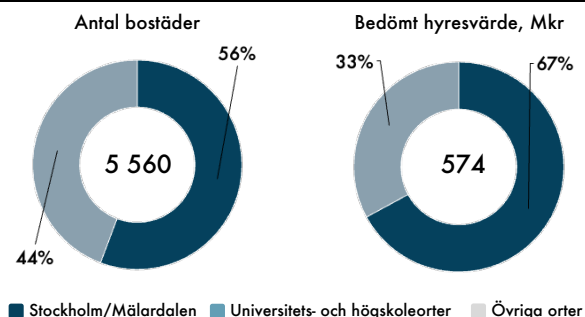
Pågående projekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Bedömt hyresvärde		Bedömd inv. Mkr	Upparbetad inv. Mkr	Verkligt värde, Mkr ¹
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm			
Stockholm/Mälardalen	3 098	128 320	31 089	385	2 414	6 755	342	724
Universitets- och högskoleorter	2 462	91 115	101	189	2 071	3 596	828	900
Övriga orter	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt	5 560	219 435	31 190	574	2 289	10 351	1 170	1 624

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 66,1 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, st	Hyresvärde, Mkr
Bottenhavet 21 (nybyggnation)	Örebro	St		4, 2018	4, 2023	1 024	36	2,3
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
Intervallet 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
Röddalen 1	Norrköping	H		1, 2022	4, 2023	10 785	191	20,5
Bredsand 1:282	Enköping	Sa		2, 2022	3, 2023	1 350	-	3,2
Summa						65 566	1 522	130,5

Övriga pågående projekt

Brynäs 19:21	Gävle	H	6	4, 2022	4, 2023	6 390	121	
Österport, etapp 1	Växjö	H	6	2023	2024	5 610	110	
Slakthusområdet (studentbostäder)	Stockholm	St	6	2023	2025	6 175	250	
Slakthusområdet (förskola)	Stockholm	Sa	6	2023	2025	1 130	-	
Slakthusområdet (idrottshall)	Stockholm	Sa	6	2023	2025	2 300	-	
Österport ³ , etapp 2	Växjö	H	6	2023	2025	5 610	110	
Stora Sköndal	Stockholm	H	6	2024	2026	7 900	248	
Björksätra	Stockholm	H	1	2024	2026	5 200	120	
Brohuvudet 13:16	Sundsvall	St	6	2024	2026	1 811	85	
Förseglet 9, lott D	Västerås	H	6	2024	2026	5 240	136	
Österport ³ , etapp 3	Växjö	H	6	2024	2026	5 814	114	
Örvbyleden	Stockholm	H	2	2025	2027	7 100	175	
Timmerfallet	Stockholm	St	1	2025	2027	4 300	200	
Vansta 5:28	Nynäshamn	H	2	2025	2027	5 480	140	
Korpralen 1, etapp 2	Gotland	St	1	2025	2027	1 634	76	
Alliero 25	Sundsvall	H	6	2025	2027	7 007	187	
Harklövern 1, etapp 2	Karlstad	H	6	2025	2027	3 195	88	
Torpa-Sjöbo 2:1, etapp 1	Borås	H	3	2025	2027	10 200	274	
Isaberg 1 (projekt)	Stockholm	H	1	2026	2028	3 400	95	
Skutkrossen 16 (projekt)	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Visborg 1:9 (del av)	Gotland	H, St	5	2026	2028	3 763	175	
Sidsjöhöjden 4 (nyproduktion)	Sundsvall	H	6	2026	2028	2 250	60	
Trädan 27	Växjö	St	6	2026	2028	1 935	90	
Sätra	Västerås	H	6	2026	2028	6 960	180	
Juliana 8	Västerås	St	2	2026	2028	975	45	
Jakobsbergsplatsen ³	Västerås	Sa	3	2026	2028	1 900	36	
Ekersvägen ³	Örebro	H	1	2026	2028	10 500	200	
Torpa Sjöbo 2:1, etapp 2	Borås	H	3	2026	2028	4 150	110	
Summa						130 929	3 495	

Totalt per balansdagen						196 495	5 017	
------------------------	--	--	--	--	--	---------	-------	--

Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A

Flogsta 22:3	Uppsala	St	4	2024	2026	9 360	143	
Ångpannan 12	Västerås	Sa	6	2023	2026	21 250	-	
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2022	2029	23 520	400	
Summa						54 130	543	
Total						250 625	5 560	

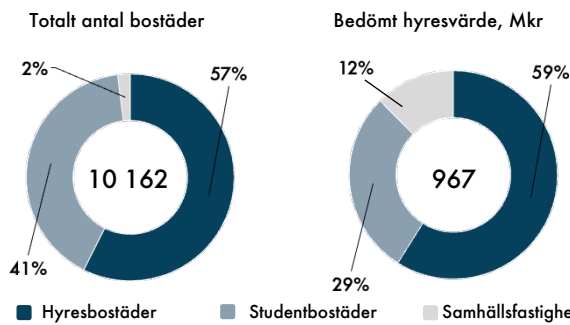
1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

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%)

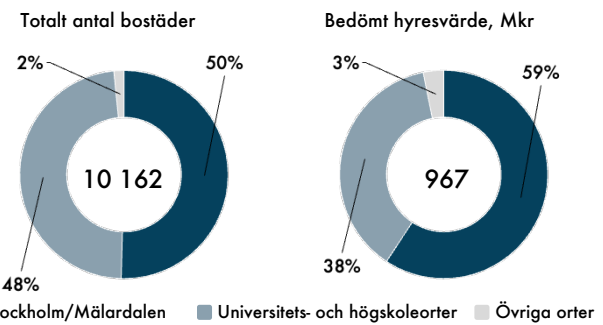
3) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter, där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Total fastighets- och projektportfölj per kategori

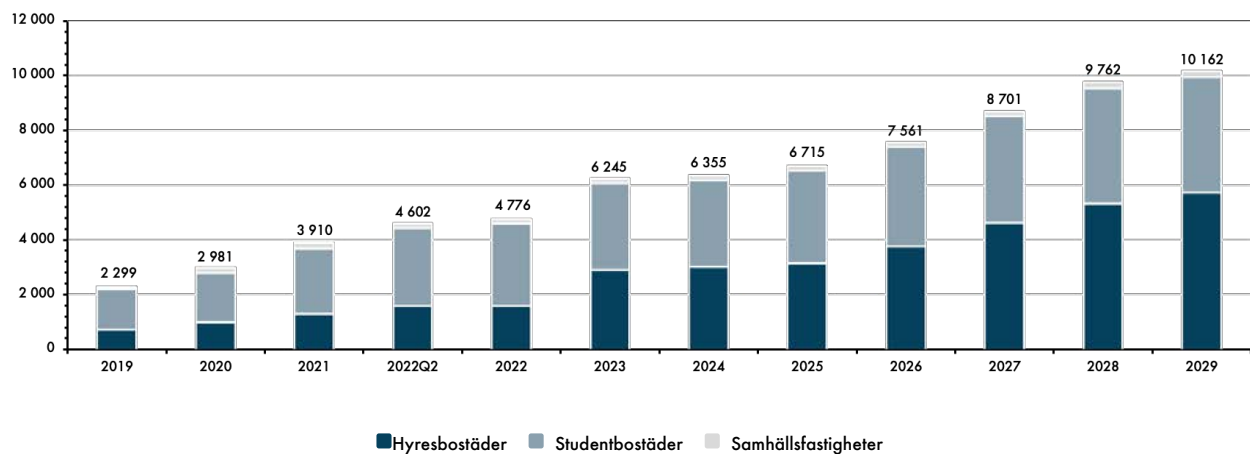


Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



K2A:s befintliga pågående projekt är planerade att färdigställas under perioden fram till och med år 2029. Baserat på de antaganden om tidplan, ytor och antal bostäder som framgår av projekttabellen i denna delårsrapport bedöms K2A:s förvaltningsbestånd öka till 10 000 bostäder år 2029.

Antal bostäder vid utgången av respektive period efter successivt färdigställande av pågående projekt till och med 2029



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, ej tillträdde förvaltnings- objekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hysesvärde	393,1	2,6	130,5		526,2
Vakans	-7,1	0,0	-2,1		-9,2
Hysesintäkter	386,0	2,6	128,4		516,9
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-111,2	-0,8	-36,9		-149,0
Driftöverskott	274,8	1,7	91,4		367,9
Central administration fastighetsförvaltning				-18,0	-18,0
Räntenetto					-191,9
Förvaltningsresultat					158,0
Tillkommande investeringar	47,8	45,0	1 574,0		1 666,7

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	+/- 26,3
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 10,5
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 14,9
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 53,3

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter		87,8	61,2	173,4	122,3	323,8	272,7
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-16,4	-12,7	-40,9	-29,3	-73,9	-62,3
Underhåll		-3,1	-1,5	-7,7	-3,4	-12,8	-8,5
Fastighetsskatt		-0,6	-0,5	-1,3	-1,1	-3,0	-2,7
Avskrivningar		-0,3	-0,1	-0,5	-0,1	-0,7	-0,4
Fastighetsadministration		-5,4	-3,1	-12,0	-5,9	-21,0	-15,0
Summa fastighetskostnader		-25,9	-17,9	-62,3	-39,7	-111,4	-88,8
Driftsöverskott		62,0	43,3	111,1	82,6	212,3	183,9
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,2	-4,8	-9,7	-9,0	-20,5	-19,8
Central administration, projektutveckling		-15,5	-10,6	-27,9	-19,1	-47,3	-38,5
Resultat från joint ventures		71,1	0,5	109,0	4,6	232,3	127,8
- varav förvaltningsresultat		0,1	0,5	-0,1	1,0	0,2	1,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		71,0	-	109,1	3,6	232,1	126,6
Räntenetto		-34,3	-20,8	-58,5	-39,8	-104,5	-85,8
Förvaltningsresultat		79,0	7,6	124,0	19,3	272,4	167,6
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	131,2	118,8	335,8	360,0	717,6	741,9
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-
Andelar i andra bolag		-0,0	-	-0,8	-	7,4	8,2
Derivat		8,9	0,9	56,8	13,3	68,1	24,6
Resultat före skatt		218,9	127,3	515,6	392,6	1 065,3	942,3
Aktuell skatt		0,1	0,0	-0,2	-0,0	-0,7	-0,5
Uppskjuten skatt		-34,8	-33,4	-92,2	-91,3	-186,1	-185,3
Periodens/årets resultat		184,3	93,9	423,3	301,3	878,5	756,5
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		184,3	93,9	423,3	301,2	877,6	755,5
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0	0,0	0,1	0,9	1,0
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		1,96	0,91	4,56	3,17	9,49	8,10
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning, st		85 865 300	85 490 712	85 865 300	85 450 977	85 865 300	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	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	3	9 934,2	7 064,6	8 458,4
Rörelsefastigheter		13,0	15,8	14,4
Inventarier		17,8	11,4	17,9
Licenser		5,8	1,0	6,3
Summa materiella anläggningstillgångar		9 970,7	7 092,9	8 497,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		389,2	144,4	267,7
Andelar i andra bolag		154,4	81,0	101,0
Övriga långfristiga fordringar		128,8	58,5	148,3
Derivat		106,7	14,3	25,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		779,0	298,2	542,6
Summa anläggningstillgångar		10 749,8	7 391,0	9 039,6
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		16,0	21,6	15,8
Kundfordringar		1,5	0,8	1,5
Skattefordringar		3,2	2,0	1,5
Fordringar på joint ventures		5,9	7,2	6,8
Övriga fordringar		116,7	75,2	107,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17,0	16,1	11,8
Likvida medel		599,7	742,5	379,2
Summa omsättningstillgångar		760,0	865,3	523,6
Summa tillgångar		11 509,7	8 256,3	9 563,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	118,6	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		1 326,4	963,9	965,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 266,4	2 474,5	2 905,6
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,5	0,7
Totalt eget kapital		3 267,1	2 476,0	2 906,2
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		577,5	391,4	485,3
Långfristiga leasingskulder		142,4	74,6	81,7
Långfristiga räntebärande skulder		6 227,9	4 245,5	4 345,4
Summa långfristiga skulder		6 947,7	4 711,5	4 912,4
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		948,8	872,9	1 456,8
Kortfristiga leasingskulder		13,1	11,6	12,6
Leverantörsskulder		74,8	58,2	100,7
Skatteskulder		5,0	2,9	5,1
Övriga skulder		72,0	55,9	49,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181,4	67,4	120,0
Summa kortfristiga skulder		1 294,9	1 068,9	1 744,5
Summa skulder		8 242,7	5 780,4	6 656,9
Summa eget kapital och skulder		11 509,7	8 256,3	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				301,2	0,1	301,3
Nyemission stamaktier serie B	0,6	25,5	-	-	-	26,1
Kostnader för emission	-	-1,5	-	-	-	-1,5
Nyemission hybridobligation	-	-	450,0	-	-	450,0
Kostnader för emission av hybridobligation	-	-	-	-7,0	-	-7,0
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-11,8	-	-11,8
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-8,5	-	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med ägare	0,6	24,0	450,0	-63,4	-	411,1
Utgående eget kapital 2021-06-30	118,6	941,9	450,0	963,8	1,5	2 476,0
Ingående eget kapital 2022-01-01	547,9	941,9	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Periodens resultat				423,3	0,0	423,3
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-13,5	-	-13,5
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-62,5	-	-62,5
Utgående eget kapital 2022-06-30	547,9	941,9	450,0	1 326,4	0,7	3 267,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	79,0	7,6	124,0	19,3	272,4	167,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-64,5	3,5	-98,5	2,3	-210,3	-109,5
Betald skatt	-	-	-	-	-0,7	-0,7
Förändring av varulager	-1,7	-9,6	-0,2	-5,8	5,5	0,0
Förändringar rörelsefordringar	-16,8	-80,5	-15,8	-102,1	-55,9	-142,2
Förändringar rörelseskulder	-1,9	-19,5	-17,0	-24,2	157,3	150,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6,0	-98,5	-7,5	-110,4	168,2	65,3
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-156,8	-236,5	-515,7	-425,7	-1 072,7	-982,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-248,9	-220,1	-580,2	-443,0	-1 077,0	-939,8
Betalda handpenningar för förvärv förvaltningsfastigheter	-	-0,1	-	-6,2	-90,0	-96,3
Avyttrade förvaltningsfastigheter	85,9	-	85,9	-	85,9	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar, netto	-0,2	-46,3	-56,4	-46,9	-78,0	-68,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320,1	-503,0	-1 066,4	-921,9	-2 231,8	-2 087,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission aktier	-	26,2	-	26,2	-	26,2
Kostnader för nyemission aktier	-	-0,1	-	-0,1	-1,5	-1,5
Emission hybridobligation	-	-	-	450,0	-	450,0
Kostnader för emission hybridobligation	-	-	-	-7,0	-0,5	-7,5
Upptagna lån	516,9	1 177,8	1 508,6	1 178,8	2 420,0	2 090,1
Amortering av lån	-107,5	-235,6	-140,1	-246,8	-374,8	-481,5
Amortering av leasingsskuld	-2,8	-2,7	-5,5	-5,2	-11,3	-10,9
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-10,9	-10,9
Förvärv derivat	-24,3	-	-24,3	-	-24,3	-
Betalning hybridobligation	-6,6	-6,7	-13,4	-6,7	-26,9	-20,2
Utdelning stamaktier	-12,9	-8,5	-12,9	-8,5	-12,9	-8,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	353,7	941,5	1 294,4	1 362,7	1 920,8	1 989,1
Periodens kassaflöde	27,6	339,9	220,5	330,4	-142,8	-32,9
Likvida medel vid periodens början	572,1	402,5	379,2	412,1	742,5	412,1
Likvida medel vid periodens slut	599,7	742,5	599,7	742,5	599,7	379,2

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	171,8	121,9	1,6	0,4	-	-0,0	173,4	122,3
Fastighetskostnader	-59,9	-42,5	-2,4	-0,8	-0,0	3,6	-62,3	-39,7
Driftsöverskott	111,9	79,4	-0,8	-0,4	-0,0	3,6	111,1	82,6
Central administration	-9,7	-9,0	-27,9	-19,1	-	-	-37,5	-28,1
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	109,0	4,6	109,0	4,6
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-0,1	1,0	-0,1	1,0
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	109,1	3,6	109,1	3,6
Räntenetto	-35,9	-25,7	0,7	-0,1	-23,3	-14,0	-58,5	-39,8
Förvaltningsresultat	66,3	44,8	-28,0	-19,5	85,7	-5,9	124,0	19,3
<i>Värdeförändringar, orealiserade</i>								
Fastigheter	17,2	256,4	318,6	107,2	-0,0	-1,8	335,8	360,0
Fastigheter, realiserade	-0,2	-	-	-	-	-	-	-
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-0,8	-	-0,8	-
Derivat	-	-	-	-	56,8	13,3	56,8	13,3
Resultat före skatt	83,3	301,2	290,6	87,8	141,7	5,6	515,8	392,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,2	-0,0
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-92,2	-91,3
Periodens resultat	83,3	301,2	290,6	87,8	141,7	5,6	423,5	301,3
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	8 243,7	5 535,6	2 235,2	1 612,5	270,9	243,0	10 749,8	7 391,0
Omsättningstillgångar	185,7	305,7	102,0	195,4	472,2	364,2	760,0	865,3
Summa tillgångar	8 429,4	5 841,2	2 337,2	1 808,0	743,1	607,1	11 509,7	8 256,3
Långfristiga skulder	4 808,7	3 064,2	1 099,6	1 174,8	1 039,5	472,5	6 947,7	4 711,5
Kortfristiga skulder	902,8	812,0	203,9	214,6	188,2	42,4	1 294,9	1 068,9
Summa skulder	5 711,5	3 876,2	1 303,5	1 389,4	1 227,7	514,8	8 242,7	5 780,4

KONCERNENS NYCKELTAL

	2022	2021	2022	2021	2021 jul-	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	2022 jun	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	4 602	3 504	4 602	3 504	4 602	3 910
Antal bostäder i produktion	1 522	1 979	1 522	1 979	1 522	2 025
Antal bostäder i projekt	4 038	3 151	4 038	3 151	4 038	3 808
Totalt antal bostäder	10 162	8 634	10 162	8 634	10 162	9 743
Uthyrbar yta bostäder, tkvm	134,8	98,6	134,8	98,6	134,8	110,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	38,3	26,3	38,3	26,3	38,3	38,4
Uthyrbar yta övrigt, tkvm	1,9	1,7	1,9	1,7	1,9	1,8
Total uthyrbar yta, tkvm	175,0	126,7	175,0	126,7	175,0	150,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	89,3	97,1	91,4	96,1	93,2
Överskottsgrad, %	70,6	70,8	64,1	67,5	65,6	67,4
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	248,9	220,1	580,2	443,0	1 077,0	939,8
Förvärv	156,8	236,6	515,7	432,0	1 162,7	1 079,0
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %					26,9	26,0
Soliditet, %	28,4	30,0	28,4	30,0	28,4	30,4
Belåningsgrad, %	62,4	62,0	62,4	62,0	62,4	60,7
Belåningsgrad netto, %	60,3	58,2	60,3	58,2	60,3	59,0
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,2	0,0	2,2	2,3	2,0
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	-	-	1,8	1,9
Räntebindningstid, antal månader	29	30	29	30	29	28
Kapitalbindningstid, antal månader	27	27	27	27	27	27
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	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	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	18,0	18,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00	10,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 490 712	85 865 300	85 450 977	85 865 300	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,74	-0,10	1,08	-0,12	2,44	1,24
Resultat per stamaktie, kr	1,96	0,91	4,56	3,17	9,49	8,10
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,96	0,91	4,56	3,18	9,50	8,11
Eget kapital, Mkr	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 906,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 297,5	1 505,6	2 297,5	1 505,6	2 297,5	1 936,7
Eget kapital per stamaktie, kr	26,76	17,53	26,76	17,53	26,76	22,55
EPRA NRV, Mkr	3 737,8	2 853,1	3 737,8	2 853,1	3 737,8	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 768,3	1 882,7	2 768,3	1 882,7	2 768,3	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	32,24	21,93	32,24	21,93	32,24	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %					47,0	54,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter	12,1	7,1	25,1	13,5	43,7	32,2
Rörelsens kostnader	-29,2	-20,3	-57,2	-37,0	-102,0	-81,8
Rörelseresultat	-17,1	-13,3	-32,2	-23,6	-58,3	-49,7
Resultat från finansiella poster	-9,3	-6,4	26,9	-1,1	252,0	224,0
Resultat efter finansiella poster	-26,4	-19,6	-5,3	-24,7	193,8	174,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	8,4	8,4
Resultat före skatt	-26,4	-19,6	-5,3	-24,7	202,2	182,8
Skatt	-1,8	-0,2	-11,7	-2,8	-5,6	3,3
Periodens/årets resultat1	-28,3	-19,8	-17,0	-27,5	196,7	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	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,8	1,0	6,3
Materiella anläggningstillgångar	2,8	1,3	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 273,4	469,2	2 138,9
Anläggningstillgångar	2 281,9	471,6	2 147,4
Omsättningstillgångar	2 140,5	2 333,7	1 876,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 422,4	2 805,3	4 024,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	118,6	547,9
Fritt eget kapital	956,3	1 265,5	1 035,8
Summa eget kapital	1 504,3	1 384,1	1 583,7
Långfristiga skulder	1 501,0	797,2	1 190,3
Kortfristiga skulder	1 417,1	624,0	1 249,9
Summa skulder	2 918,1	1 421,2	2 440,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 422,4	2 805,3	4 024,0

RESULTATANALYS JANUARI – JUNI 2022

Jämförelsesiffror för resultaträkningen avser 1 januari-30 juni 2021.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 173,4 Mkr (122,3). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 39,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,1 procent (91,4).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till att K2A under första halvåret 2022 förvaltat ett större fastighetsbestånd, lägre vakanser samt hyreshöjningar jämfört med 2021. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 8,9 procent. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 175,0 tkvm den 30 juni 2022 jämfört med 126,7 tkvm den 30 juni 2021, en ökning med 38,1 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2022 uppgick, på årsbasis, till 393,1 Mkr (277,1), vilket motsvarar en tillväxt om 41,9 procent.

Utveckling intäkter

	2022	2021	Förändring, %
Mkr	jan-jun	jan-jun	
Studentbostäder	74,6	55,3	34,7
Hyresbostäder	69,8	50,0	39,6
Samhällsfastigheter	29,0	17,0	70,9
Totala intäkter	173,4	122,3	41,7

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 62,3 Mkr (39,7), vilket motsvarade en ökning om 56,8 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-jun 2022

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-20,8	-14,9	-5,2	-40,9
Underhåll	-3,8	-2,5	-1,4	-7,7
Fastighetsskatt	-1,0	-0,3	-0,0	-1,3
Avskrivningar	-	-0,5	-	-0,5
Direkta fastighetskostnader	-25,6	-18,2	-6,6	-50,4
Fastighetsadministration				-11,9
Totala fastighetskostnader				-62,3

Fastighetskostnader jan-jun 2021

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-14,4	-12,1	-2,7	-29,3
Underhåll	-1,5	-1,3	-0,5	-3,4
Fastighetsskatt	-0,9	-0,2	-0,0	-1,1
Avskrivningar	-0,0	-0,1	-	-0,1
Direkta fastighetskostnader	-16,9	-13,7	-3,3	-33,8
Fastighetsadministration				-5,9
Totala fastighetskostnader				-39,7

Direkta fastighetskostnader uppgick under perioden till -50,4 Mkr (-33,8) vilket motsvarar en ökning med 49,1 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 5,8 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -12,0 Mkr (-5,9). 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 111,1 Mkr (82,6), vilket motsvarade en ökning med 34,5 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 65,6 procent (68,2). Den lägre överskottsgraden förklaras av ökade fastighetskostnader under perioden samt högre vakanser främst under tredje kvartalet 2021.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -37,5 Mkr (-28,1), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 33,8 procent. Ökningen förklaras av att organisationen förstärkts samt projekt-, hållbarhets- och finansieringssatsningar. Antal anställda centralt har ökat med 19 personer jämfört med föregående år. De centrala administrationskostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -9,7 Mkr (-9,0) respektive -27,9 Mkr (-19,1).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 109,0 Mkr (4,6). Ökningen jämfört med motsvarande period 2021 beror på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till 109,1 Mkr (3,6).

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -58,5 Mkr (-39,8). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat vilket har medfört högre räntekostnader. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 2,3 procent (2,2). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,8 (1,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 335,6 Mkr (360,0).

Värdeförändring fastigheter

	2022	2021
Mkr	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsobjekt	17,0	252,8
Pågående projekt	318,6	107,2
Totala värdeförändringar	335,6	360,0
Totalt i procent av ingående balans	3,5	6,2

K2A har swapavtal för lån med ett sammanlagt nominellt värde om 2 075,0 Mkr (1 175,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 56,8 Mkr (13,3), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,2 Mkr (0,0), vilket hänförs till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till -92,2 Mkr (-91,3) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 juni 2022 till 311,8 Mkr (214,7). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2022-06-30	2021-06-30
Fastigheter	619,1	428,8
Underskottsavdrag	-63,9	-43,9
Obeskattade reserver	2,0	1,7
Derivat	17,0	3,1
Övriga poster	3,4	1,8
Summa	577,5	391,4

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 423,3 Mkr (301,3) och resultat per stamaktie uppgick till 4,56 kr (3,17). Under 2021 genomförde bolaget en fondemission där fyra nya aktier erhöles för varje innehavd aktie, vilket medför att resultat per aktie räknas om retroaktivt.

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 136 personer (131) anställda i K2A. 47 medarbetare (40), varav 15 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 89 medarbetare (91) avser personal i K2A Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä. I juni varslade K2A omkring 80 personer i K2A Trähus som en följd av senareläggning av byggstart i ett antal projekt.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB och C Interior Design AB för totalt 6,6 Mkr (2,3). 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 1,9 Mkr (2,4), varav 1,4 Mkr (1,5) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseordförande 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 30 juni 2022 tillgångar till ett värde om 11 509,7 Mkr (9 563,2), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 934,2 Mkr (8 458,4). Likvida medel uppgick per balansdagen till 599,7 Mkr (379,2). Eget kapital uppgick till 3 267,1 Mkr (2 906,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 juni 2022 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 7 176,6 Mkr (5 802,2). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 60,3 procent (59,0). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,32 procent (2,02). Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 29 månader (28) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 27 månader (27). K2A har derivatavtal om 2 075,0 Mkr (1 175,0). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 77,1 Mkr (54,0). Periodiserade upplåningskostnader om 20,5 Mkr (20,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

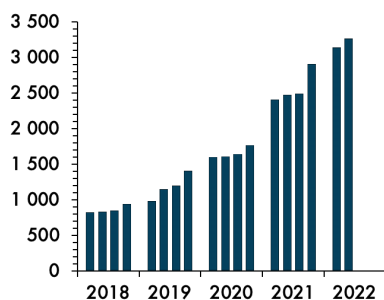
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	2 619,4	2,84	-	-	-
2022	-	-	850,4	605,9	244,5
2023	297,9	1,78	2 207,6	1 678,9	528,7
2024	628,7	1,52	2 190,0	1 816,2	373,8
2025	1 670,6	1,54	2 750,9	2 745,0	5,9
2026	1 505,5	2,72	305,5	305,5	-
2027	-	-	45,7	45,7	-
2028	475,0	2,31	-	-	-
Summa/genomsnitt	7 197,1	2,32	8 350,0	7 197,1	1 152,9

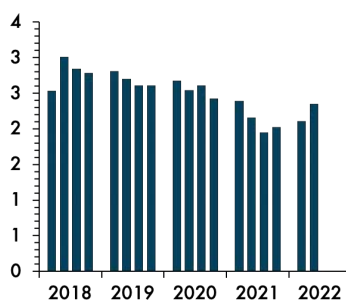
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

Sr Unsecured FRN Green Bonds	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ränta, procent
20/23 FRN C	2020-08-01	2023-08-01	1,1	400	Stibor 3M	3,95	4,44
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	2,0	400	Stibor 3M	3,25	3,70
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	2,8	400	Stibor 3M	3,00	3,07
MTN 103	2022-03-18	2024-12-24	2,5	300	Stibor 3M	4,40	5,20
Totalt emitterat belopp				1 500			
Hybridobligationer	2020-01-21			450	Stibor 3M	5,95	6,07
Totalt emitterat belopp				450			

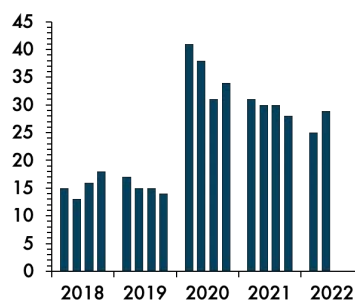
Eget kapital, Mkr



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 26. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se årsredovisningen för 2021 (not 15).

Fastighetsrelaterade antaganden – värdering

Nyckeltal, %	2022-06-30	2021-03-31
Diskonteringsränta bostäder	5,6	5,7
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	6,6	7,2
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde		
Bostäder	3,6	3,8
Samhällsfastigheter	4,6	5,3
Total	3,8	3,9

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 445,7 Mkr (1 254,8) i jämförelse med utgången av år 2021. Under perioden har 762,0 Mkr (367,0) 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 78,4 Mkr (73,5) respektive 66,1 Mkr (1,5).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2022

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	7 844,1	1 642,5	9 486,6
Förvärv av fastigheter	-	16,8	16,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-280,1	420,1	140,0
Försäljningar	-85,9	-	-85,9
Investeringar	4,1	239,5	243,6
Orealiserade värdeförändringar	-2,3	133,5	131,2
Realiserade värdeförändringar	-0,2	-	-0,2
förvaltningsobjekt			
Nyttjanderättstillgångar	2,0	-	2,0
Omklassificering	762,0	-762,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 243,7	1 690,4	9 934,2

Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2021

Verkligt värde, Mkr	Förvaltnings- objekt	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	408,6	21,6	430,2
Investeringar	3,6	453,0	456,6
Orealiserade värdeförändringar	252,8	107,2	360,0
Nyttjanderättstillgångar	27,0	-	27,0
Omklassificering	367,0	-367,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	5 535,7	1 529,0	7 064,6

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-jun 2021. För ytterligare information i årsredovisning 2021 (not 35).

	2021-01-01 - 2021-06-30		
	Enligt tidigare fastställd delårsrapport	Efter Rättelse	Rättelse
Koncernen, Mkr			
Resultaträkning			
Fastighetskostnader			
Avskrivningar	-3,7	3,6	-0,1
Summa fastighetskostnader	-43,3	3,6	-39,7
Driftöverskott	79,0	3,6	82,6
Förvaltningsresultat	15,7	3,6	19,3
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	363,6	-3,6	360,0
Resultat före skatt	392,6	-	392,6

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	15,7	3,6	19,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5,9	-3,6	2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-110,4	-	-110,4

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 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.

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 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.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 681	3 279
Aktuell hyra, kr/kvm	1 919	2 398
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,9	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,1	1,3
Aktuell vakans, %	4,4	1,8
Förväntat normaliserat driftöverskott år 16, kr/kvm	2 156	2 406
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	+/- 234
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5% +/- 31	+/- 234
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5% +/- 5	+/- 53
Diskonteringsränta	+/- 1% +/- 108	+/- 723
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1% +/- 147	+/- 1 421

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

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

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, finansmarknaderna 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.

Prisökningar och osäkerheter kring tillgänglighet av insatsvaror har bidragit till att K2A beslutat om att senarelägga flertalet byggstarter under 2022 och 2023 samt varslat personal verksamma i K2A Trähus produktionsanläggningar.

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.

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	17 452 015	6 806 160	94 025	27 194 040	31,0	28,8
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 011 000	-	19 499	8 442 499	9,6	16,5
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	5 995 000	-	13 864	8 420 864	9,6	16,5
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 163 280	-	17 659	7 357 739	8,4	14,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	6 730 322	-	-	6 730 322	7,7	3,7
SEB Fonder	-	6 434 706	-	425	6 435 131	7,3	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	-	1 535 755	-	-	1 535 755	1,8	0,8
Swedbank Försäkring	-	1 310 035	-	18 877	1 328 912	1,5	0,7
Swedbank Fonder	-	1 260 000	-	-	1 260 000	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Avanza Pension	-	841 795	-	156 715	998 510	1,1	0,5
Handelsbanken Liv	-	655 278	-	6 250	661 528	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Adrigo Fonder	-	582 907	-	-	582 907	0,7	0,3
Carnegie Fonder	-	528 440	-	2 660	531 100	0,6	0,3
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Handelsbanken Sverige Index	-	364 965	-	-	364 965	0,4	0,2
Övriga	-	4 463 648	-	1 472 794	5 936 442	6,8	3,2
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 15 juli 2022

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Johan Thorell
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 oraliserade 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 oraliserade 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 oraliserade 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 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	79,0	7,6	124,0	19,3	272,4	167,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,9	-6,7	-13,5	-11,8	-27,0	-25,4
Justerat förvaltningsresultat	63,1	-8,2	92,5	-10,6	209,2	106,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 490 712	85 865 300	85 450 977	85 865 300	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,74	-0,10	1,08	-0,12	2,44	1,24
Resultat per stamaktie	-	-				
Resultat efter skatt	184,3	93,9	423,3	301,3	878,5	756,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-6,9	-6,7	-13,5	-11,8	-27,0	-25,4
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	168,4	78,1	391,7	271,4	815,4	695,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 490 712	85 865 300	85 450 977	85 865 300	85 659 841
Justerat resultat per stamaktie, kr	1,96	0,91	4,56	3,18	9,50	8,11
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,01
Resultat per stamaktie, kr	1,96	0,91	4,56	3,17	9,49	8,10
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 906,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,5	-0,7	-1,5	-0,7	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	2 297,5	1 505,6	2 297,5	1 505,6	2 297,5	1 936,7
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	26,76	17,53	26,76	17,53	26,76	22,55
EPRA NRV per stamaktie						
EPRA NRV	2 768,3	1 882,7	2 768,3	1 882,7	2 768,3	2 396,4
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
EPRA NRV per stamaktie, kr	32,24	21,93	32,24	21,93	32,24	27,91
Överskottsgrad						
Hysesintäkter	87,8	61,2	173,4	122,3	323,8	272,7
Driftsöverskott	62,0	43,3	111,1	82,6	212,3	183,9
Överskottsgrad, %	70,6	70,8	64,1	67,5	65,6	67,4
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	878,5	458,0	878,5	458,0	878,5	756,5
Eget kapital utgående balans	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 906,2
Avkastning på eget kapital, %	26,9	18,5	26,9	18,5	26,9	26,0
Soliditet						
Eget kapital	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 906,2
Totala tillgångar	11 509,7	8 256,3	11 509,7	8 256,3	11 509,7	9 563,2
Soliditet, %	28,4	30,0	28,4	30,0	28,4	30,4

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jul- 2022 jun	2021 jan-dec
Räntebärande skuld						
Långfristiga räntebärande skulder	6 227,9	4 245,5	6 227,9	4 245,5	6 227,9	4 345,4
Långfristiga leasingsskulder	142,4	74,6	142,4	74,6	142,4	81,7
Kortfristiga räntebärande skulder	948,8	872,9	948,8	872,9	948,8	1 456,8
Kortfristiga leasingsskulder	13,1	11,6	13,1	11,6	13,1	12,6
Räntebärande skuld	7 332,1	5 204,6	7 332,1	5 204,6	7 332,1	5 896,5
Leasingsskulder	-155,4	-86,2	-155,4	-86,2	-155,4	-94,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 176,6	5 118,4	7 176,6	5 118,4	7 176,6	5 802,2
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 176,6	5 118,4	7 176,6	5 118,4	7 176,6	5 802,2
Likvida medel	-599,7	-742,5	-599,7	-742,5	-599,7	-379,2
Nettoskuld	6 576,9	4 375,9	6 576,9	4 375,9	6 576,9	5 423,0
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 176,6	5 118,4	7 176,6	5 118,4	7 176,6	5 802,2
Totala tillgångar	11 509,7	8 256,3	11 509,7	8 256,3	11 509,7	9 563,2
Belåningsgrad, %	62,4	62,0	62,4	62,0	62,4	60,7
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	6 576,9	4 375,9	6 576,9	4 375,9	6 576,9	5 423,0
Totala tillgångar minus likvida medel	10 910,0	7 513,9	10 910,0	7 513,9	10 910,0	9 184,0
Belåningsgrad netto, %	60,3	58,2	60,3	58,2	60,3	59,0
Räntetäckningsgrad, 12 månader						
Driftsöverskott	-	-	-	-	212,3	183,9
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-20,5	-19,8
Räntenetto	-	-	-	-	-104,5	-85,8
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,8	1,9
EPRA NRV						
Eget kapital	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 476,0	3 267,1	2 906,2
Derivat	-106,7	-14,3	-106,7	-14,3	-106,7	-25,6
Uppskjuten skatt	577,5	391,4	577,5	391,4	577,5	485,3
EPRA NRV	3 737,8	2 853,1	3 737,8	2 853,1	3 737,8	3 365,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,7	-1,5	-0,7	-1,5	-0,7	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 768,3	1 882,7	2 768,3	1 882,7	2 768,3	2 396,4
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie						
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	21,93	18,06
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	-	-	32,24	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	47,04	54,55

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

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	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
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2023

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juli 2022.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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