

Q3

Delårsrapport januari - september 2022
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2022

JUL-SEP 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 96,3 Mkr (70,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 67,3 Mkr (51,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,7 Mkr (16,4)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -28,7 Mkr (10,5)
- Resultat efter skatt uppgick till 10,1 Mkr (21,6) och resultat per stamaktie uppgick till -0,08 kr (0,06)

JAN-SEP 2022

- Hyresintäkterna ökade till 269,7 Mkr (193,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 178,4 Mkr (134,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 140,8 Mkr (35,7)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 307,1 Mkr (370,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 433,4 Mkr (322,9) och resultat per stamaktie uppgick till 4,48 kr (3,23)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 4 885 (3 754)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 872 st

Fastighetsvärde

10 228 Mkr

Substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare

2 740 Mkr

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
NYCKELTAL, MKR						
Hyresintäkter	96,3	70,7	269,7	193,1	349,3	272,7
Driftsöverskott	67,3	51,7	178,4	134,3	228,0	183,9
Förvaltningsresultat	16,7	16,4	140,8	35,7	272,7	167,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-28,7	10,5	307,1	370,5	678,5	741,9
Resultat efter skatt	10,1	21,6	433,4	322,9	867,0	756,5
Antal bostäder i förvaltning	4 885	3 754	4 885	3 754	4 885	3 910
Antal bostäder i produktion	1 448	1 913	1 448	1 913	1 448	2 025
Antal bostäder i projekt	3 539	3 770	3 539	3 770	3 994	3 808
Totalt antal bostäder	9 872	9 437	9 872	9 437	10 327	9 743
Belåningsgrad netto, %	61,6	60,6	61,6	60,6	61,6	59,0
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	-	-	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	3 709,1	2 872,3	3 709,1	2 872,3	3 709,1	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 739,7	1 901,4	2 740,2	1 901,4	2 739,7	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	31,91	22,14	31,91	22,14	31,91	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	44,1	54,6

Antal tillförda bostäder i fastighets- och projektportfölj (senaste 12 mån)

890 st

Förändring fastighetsvärde (senaste 12 mån)

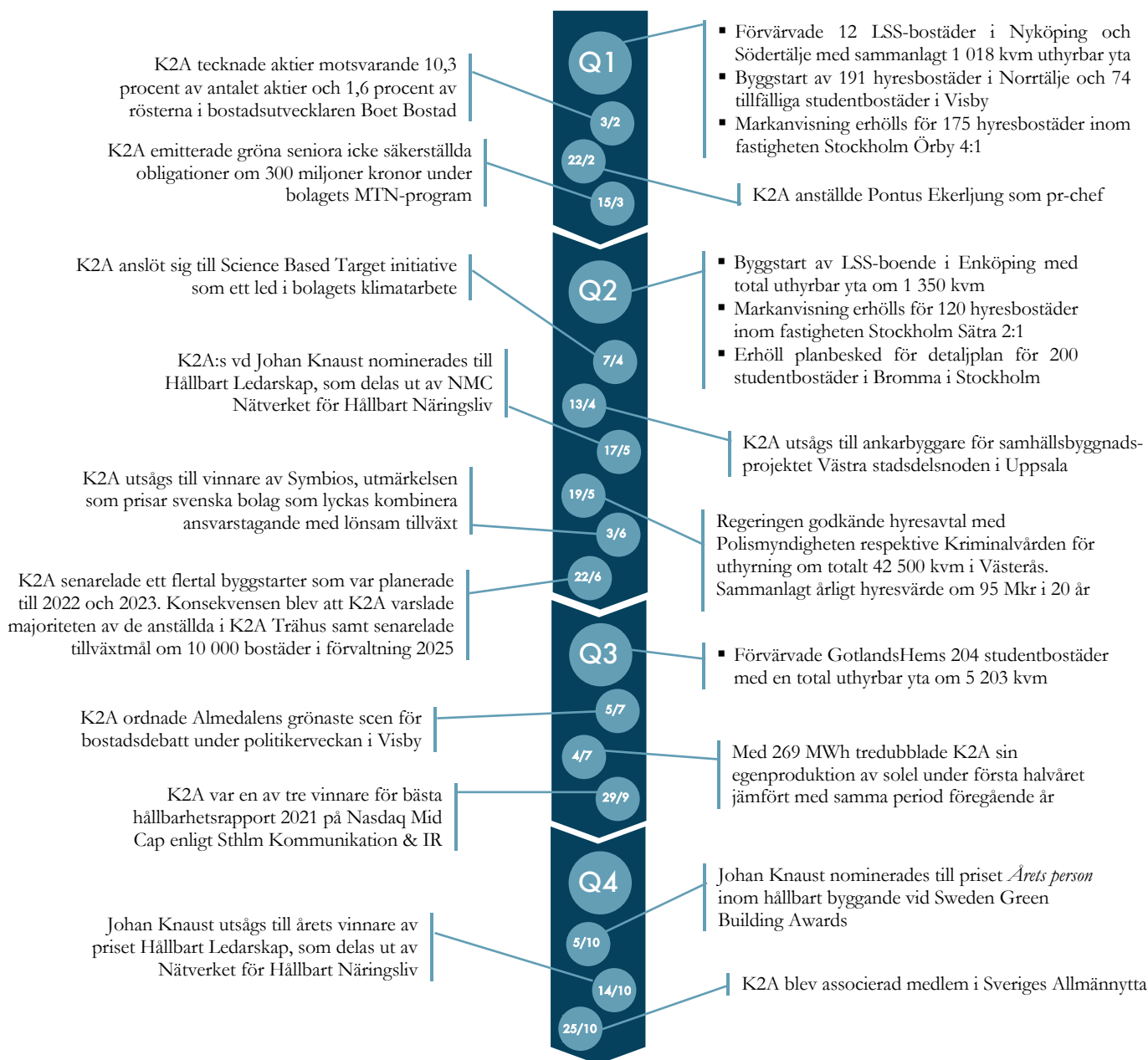
2 649 Mkr

Förändring substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare (senaste 12 mån)

838 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 summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

HÄNDELSER 2022



Vd-ord

Det är ingen tvekan om att det senaste halvåret varit omskakande för svensk fastighetsmarknad. Ett förändrat ränteläge, ökad inflation och andra omvärldsfaktorer har skapat en oro där fastighetsaktierna på börsen har fallit kraftigt och där K2A:s aktieutveckling inte är något undantag.

När K2A grundades 2013 var det utifrån ambitionen att bygga ett företag som utvecklar och förvaltar lägenheter med ett evigt perspektiv. Det har varit ett gnetande och ett nötande där vi vuxit markanvisning för markanvisning, investering för investering, byggstart för byggstart i den takt som plånboken tillåtit. Under hela tiden har vi varit noga med att etablera oss i attraktiva lägen på växande bostadsmarknader. På så vis har vi byggt en stark fastighetsportfölj med 4 885 bostäder i förvaltning och ytterligare 1 448 i produktion.

Kärnan i K2A:s finansiella riskhanteringsstrategi är god tillgång till likviditet. När omvärlden förändras, med stigande räntor och andra utmaningar för fastighetsbranschen, blir den strategin än viktigare och mer styrande för våra beslut. Det är därför vi agerat tidigt för att minska den finansiella risken i bolaget. Bara ett par veckor efter att Ryssland invaderade Ukraina emitterade vi gröna obligationer om 300 Mkr för att säkerställa tillgången till kapital. Vi har sedan dess fortsatt agera proaktivt genom att dra ner på arbetsstyrkan och skjuta på flera planerade projektstarter. I dagsläget går det inte att förutsäga när projektutvecklingen återupptas till följd av det turbulenta omvärldsläget. Dock bedömer vi att bostadsbristen på de orter vi är verksamma kommer att bestå och att de uppskjutna investeringarna är attraktiva projekt utan bäst-före-datum.

Per 30 september hade vi sammanlagt 1 448 bostäder under uppförande, som bedöms färdigställas under 2022 och 2023. Det är projekt som startades 2020 och 2021. 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. Dessa investeringar utgör den absoluta majoriteten av de investeringar som K2A skall färdigställa och finansiera medan de projekt som ej påbörjats är framtida möjligheter.

Under de senaste tolv månaderna har vårt bestånd vuxit med 1 131 bostäder, vilket motsvarar en ökning på 30 procent. Som jag tidigare nämnt har vi ytterligare 1 448 bostäder som står inför slutförande i de pågående projekten i produktion. De flesta färdigställs under 2023. För samtliga bostäder i pågående projekt är ansökan om investeringsstöd inlämnad och majoriteten har redan fått ansökan beviljad. Investeringsstödet möjliggör en lägre hyra, och därmed lägre risk för vakanser. De tillkommande bostäderna kommer att bidra till ett stärkt kassaflöde inom vår förvaltning. Genomgående handlar det om bostäder i bra lägen med hög standard. Samtliga bostäder kommer att miljöcertifieras.

Vår vakansgrad är låg sedan tidigare. Beståndet är i princip fullt uthyrt, vilket är ett starkt kvitto på att vårt fokus på hög standard och bra lägen värdesätts av kunderna. Vi har också en effektiv organisation för hela kundvärvningskedjan, där vår bostadskö är en nyckel för att snabbt fylla de vakanser som uppstår i samband med att ett nytt läsår börjar. Den 30 september hade vi över 80 000 registrerade i vår bostadskö, vilket är en fördubbling sedan årsskiftet.

K2A är det gröna fastighetsbolaget och har branschens mest offensiva klimatmål. Det är något jag är stolt över. Men K2A ska inte bara vara en föregångare, utan också en inspiratör för andra. Under Almedalsveckan i Visby ordnade vi i år för första gången en egen heldag med en scen för bostads- och samhällsdebatt där företrädare för politik och näringsliv möttes för samtal. Ett viktigt verktyg för att engagera fler i den viktiga diskussionen om hur vi ska minska utsläppen från bygg- och fastighetssektorn, som ju står för mer än en femtedel av Sveriges klimatutsläpp.

Vårt hållbarhetsarbete fortsätter också att uppmärksammas utanför vår organisation. Jag är stolt över att jag i oktober utsågs till årets mottagare av priset *Hållbart ledarskap*, som Nätverket för hållbart näringsliv delar ut. Ett par veckor tidigare tog K2A, som ett av tre bolag, emot pris för *Årets bästa hållbarhetsrapport 2021* och tidigare i år fick vi priset *Symbios* för vår förmåga att kombinera hållbarhetsarbete och ekonomisk avkastning.

En trend som fortsätter är det stora intresset från kapitalmarknaden att investera i gröna tillgångar, vilket gynnar tillgången till likviditet för bolag som ligger i framkant med sitt hållbarhetsarbete.

Jag brukar säga att den miljömässiga hållbarheten framtidsäkrar vår affär. De stigande elpriserna har dock gjort det tydligt att det även finns affärsmässiga vinster på kort sikt med ett proaktivt hållbarhetsarbete. Under 2022 har vi producerat tre gånger så mycket solenergi som vi gjorde under samma period 2021, samtidigt som vi minskat vår energianvändning genom smartare arbetssätt, digitalisering och driftoptimering. Det innebär både ett minskat klimatavtryck och lägre totala kostnader för el och värme.

K2A kommer att fortsätta växa markanvisning för markanvisning, investering för investering, byggstart för byggstart i den takt som plånboken tillåter. Med de ekonomiska förutsättningar som råder i världen idag kommer takten att vara lägre än under högkonjunktur. Genom att undvika kortsiktiga risker lägger vi grunden för vår långsiktiga tillväxt, vilket är fundamentalt för ett bolag vars tidsperspektiv mäts i decennier och inte i kvartal.

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

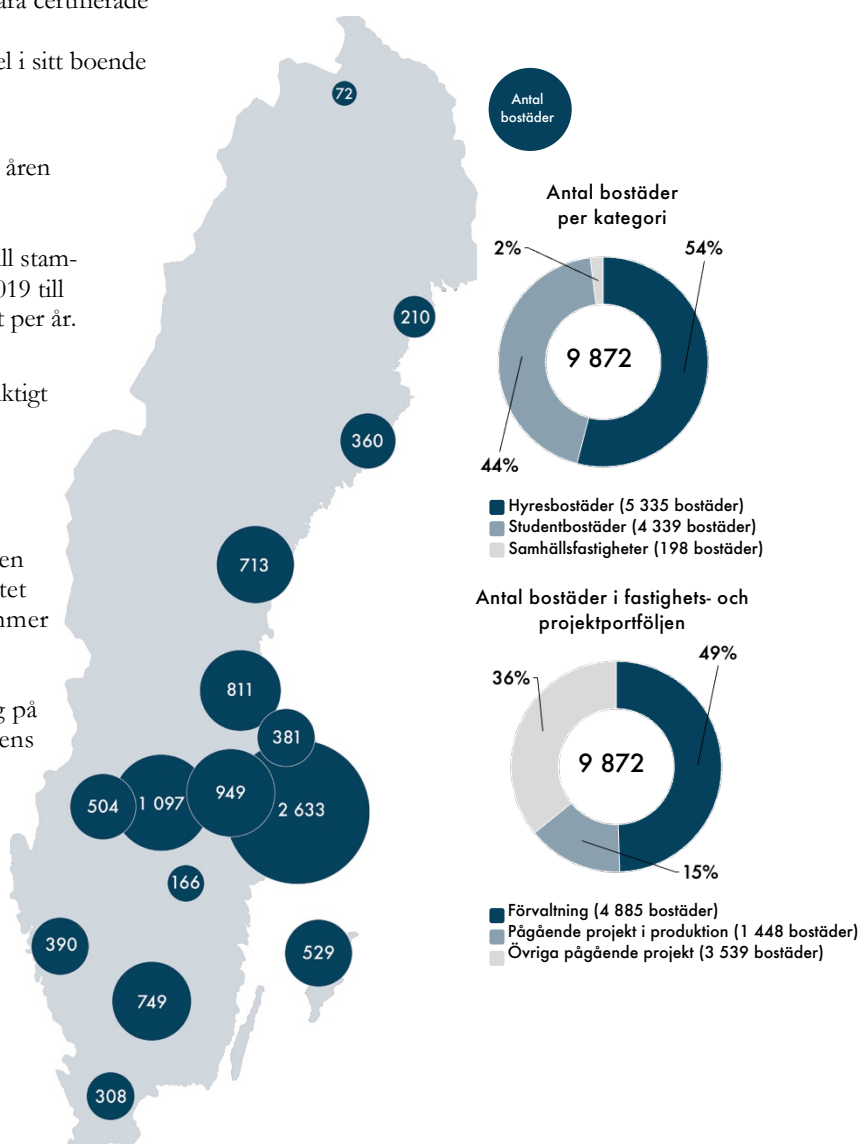
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt 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 9 872 bostäder, varav 4 885 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 10 228 Mkr.



HÅLLBARHET

Värdekedja med låg klimatpåverkan

Med fokus på en hållbar planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäder i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. K2A bygger för att långsiktigt äga och förvalta sina fastigheter. Det gör det ekonomiskt rationellt att prioritera utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjliga 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. Under perioden januari-september 2022 har K2A ökat sin produktion av solceller med 200 procent jämfört med 2021, motsvarande en total produktion om 526 MWh under perioden. På flera orter har K2A bilpool med elbilar enligt det egna konceptet BoBil, vilket är exklusivt för bolagets hyresgäster. Inslag som digitala anslagstavlor i husentréer med realtidsuppdaterade buss- och tågtidtabeller främjar ett klimateffektivt resande. För att underlätta vardagspusslet för hyresgästerna och minska behovet av enskilda bilresor för att handla har det också installerats kylboxar i ett antal hus, dit matkassar kan levereras.

K2A vinner pris för bästa hållbarhetsrapport 2021

För K2A är det viktigt att synliggöra företagets systematiska och aktiva hållbarhetsarbete och att kommunicera de insatser som görs. Därför var det mycket glädjande när K2A under september utsågs till en av tre vinnare för bästa hållbarhetsrapport efter en granskning av alla bolag listade på Nasdaq OMX Stockholms Mid Cap-lista. Det är de börsnoterade bolagens hållbarhetsrapporter för 2021 som granskats och jämförts av Sthlm Kommunikation & IR, som står bakom priset. Det är femte året i rad som byrån korar de tre bästa hållbarhetsrapporterna på Stockholmsbörsens listor.

K2A certifieras som Nasdaq ESG

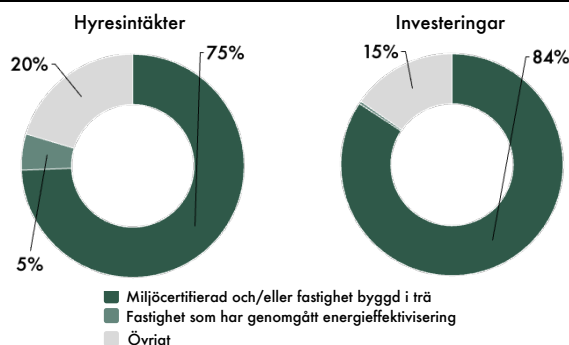
Transparency partner

K2A har arbetat helhjärtat med hållbarhetsfrågan sedan starten 2013 och varje år strävat efter att bli bättre på att transparent och öppet visa hur bolaget arbetar för att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Under augusti certifierades K2A som Nasdaq ESG Transparency Partner, vilket är en certifiering som Nasdaq använder just för företag som visar engagemang för marknadstransparens och för att höja miljöstandarder. Certifieringen grundas på den hållbarhetsdata bolaget sammanställt och rapporterat för 2021. Via Nasdaq Genium Consolidation Feed kan både nuvarande och framtida investerare ta del av den och jämföra oss med andra företag.

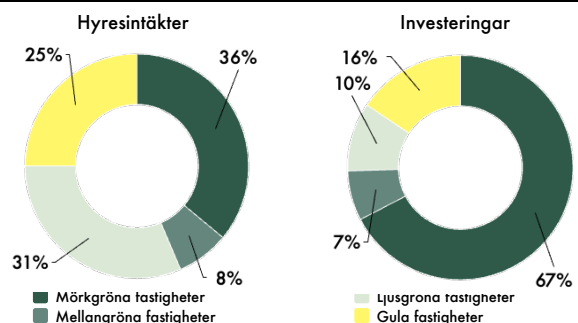
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER, OKT 2021 – SEP 2022

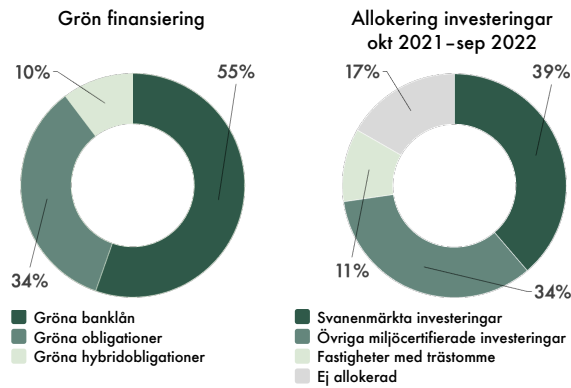
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



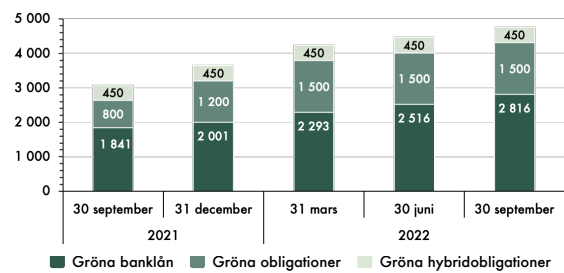
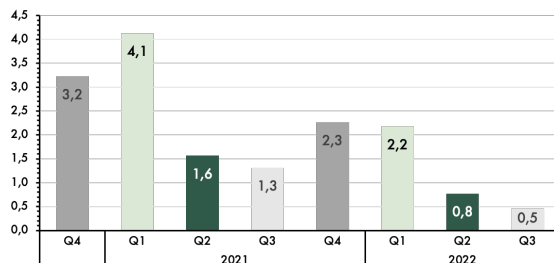
Fördelning enligt CICERO shades of green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



Utveckling grön finansiering, Mkr

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

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,
		ton	kg/kvm	kWh/kvm
2020	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
	Q3	112,1	0,5	9,7

- 1) Skillnad utfall mellan redovisad energianvändning och CO₂-utsläpp i denna rapport och tidigare kvartalsrapporter beror på korrigerade emissionsfaktorer från fastighetsl.
- 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, antal byggnader	Certifierade förvaltningsobjekt				Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt		
Svanen	13	23	-	36	41	77
Miljöbyggnad nybyggnad						
- Silver	3	8	-	11	-	11
Miljöbyggnad iDrift						
- Silver	11	49	-	60	-	60
- Brons	32	9	-	41	-	41
Passivhus/annan	3	-	-	3	-	3
Summa	62	89	-	151	41	192

Exempel på gröna byggnader – Växjö Biologen

K2A:s 70 hyreslägenheter på Biologen intill Trummen strand i Växjö färdigställdes under våren 2022. Fastigheten gränsar till K2A:s fastighet Ekologen.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och miljömärks MB Nybyggnad Silver.



FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

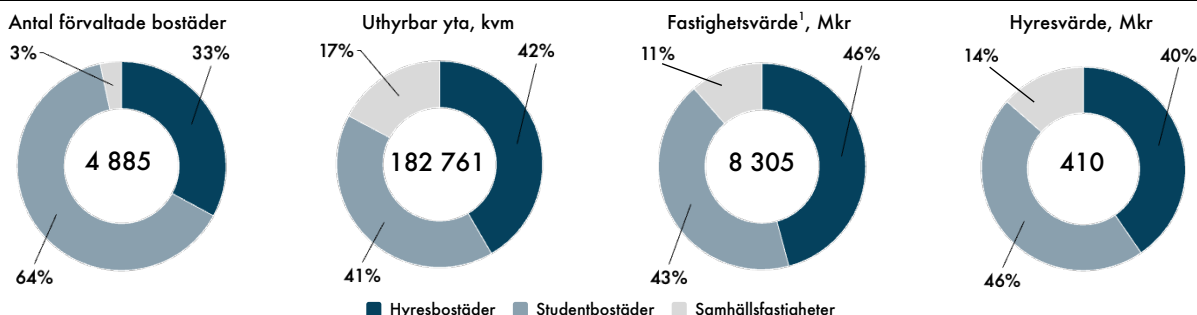
Förvaltningsobjekten består av totalt 4 885 bostäder och en uthyrbar yta om 182 761 kvm, varav 158 135 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

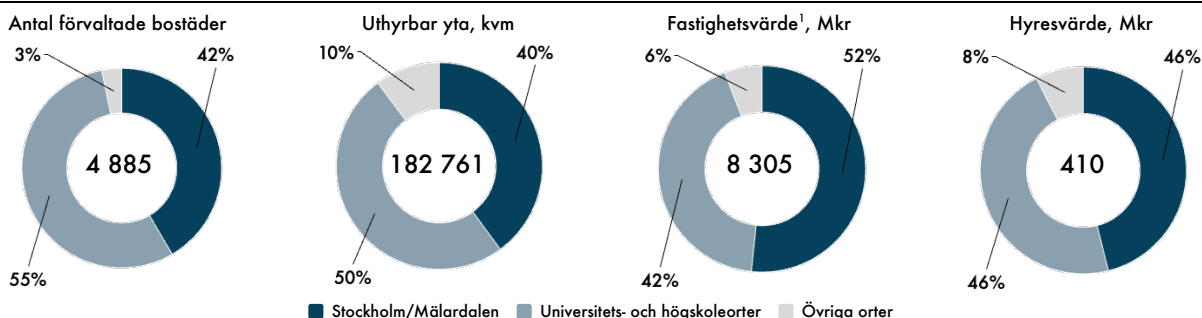
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 607	72 220	3 807	3 806	50 057	166	2 188	36	478	128	1 679
Studentbostäder	3 116	70 053	5 180	3 552	47 216	188	2 499	45	597	138	1 833
Samhällsfastigheter	162	15 862	15 639	947	30 063	55	1 751	9	291	46	1 460
Summa/genomsnitt	4 885	158 135	24 626	8 305	45 441	410	2 241	90	495	312	1 705

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	2 031	68 801	4 154	4 289	58 785	189	2 597	38	525	148	2 029
Universitets- och högskoleorter	2 696	78 895	12 322	3 528	38 679	189	2 076	46	506	139	1 522
Övriga orter	158	10 439	8 150	488	26 252	31	1 655	6	320	25	1 327
Summa/genomsnitt	4 885	158 135	24 626	8 305	45 441	410	2 241	90	495	312	1 705

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 10 228,1 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 91,6 Mkr.

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

FÖRVALTNINGSOBJEKT

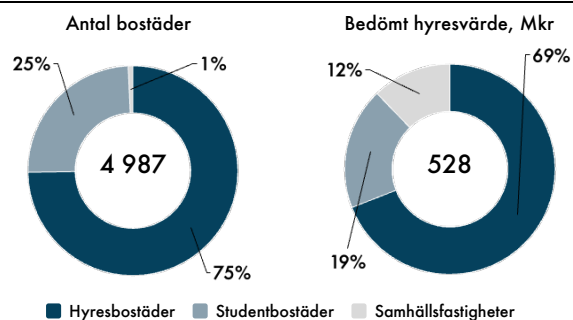
Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Per 2022-01-01						
Hyresbostäder		H		57 809	1 301	133,9
Studentbostäder		St		56 534	2 396	136,5
Samhällsfastigheter		Sa		34 733	222	54,7
Framtida projektfastigheter		Fp		1 666	-	3,0
Summa				150 743	3 919	328,1
Adderade, första nio månaderna 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
Mäsnaryd 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
Korpralen 1, etapp 1	Visby	St	2022	1 850	74	5,3
Rekylen 1, Järnvägen 6 & 7	Visby	St	1994/-99/2000	5 203	204	9,9
Utvecklingsfastigheter	Stockholm	H	-	750	5	1,3
Summa				37 454	1 050	86,8
Avyttrade, första nio månaderna 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 tillträdde 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				184 412	4 912	412,1

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, FP=Framtida projektfastigheter

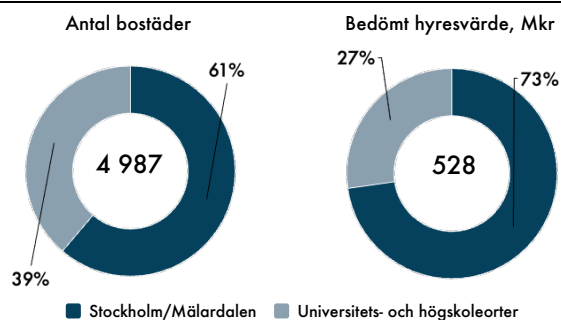


PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI



PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



Den bedömda investeringen för de projekt som är i pågående produktion samt vad som återstår att betala framgår av tabellen nedan (exklusive Bottenhavet).

Pågående projekt i produktion, Mkr	Total investering	30 september 2022		
		Betalat	Återstår att betala	Eget kapital*
Projekt som utvecklas i egen regi	1 385	1 095	289	-54
Terminsaaffärer	1 315	97	1 218	245
Summa	2 700	1 193	1 508	190

* Det belopp K2A skall tillskjuta som ej finansieras med banklån. Beloppet är netto efter utbetalning av statligt investeringsstöd.

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
Hortonomen 1	Växjö	St		4, 2020	4, 2022	2 573	100	6,6
Näcken 1	Lund	H		1, 2021	2, 2023	3 497	98	7,2
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	H		1, 2021	1, 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	4, 2023	5 400	115	9,6
Diskus 2	Växjö	H		2, 2021	3, 2023	6 863	185	14,2
Kornknarren 2	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	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	13,4
Äppellunden 1	Umeå	H		4, 2021	2, 2023	3 852	83	7,0
Röddalen 1	Norrköping	H		1, 2022	3, 2023	10 785	191	20,5
Bredsand 1:282	Enköping	Sa		2, 2022	3, 2023	1 350	-	2,4
Summa						63 681	1 448	124,9

Övriga pågående projekt

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	-	
Stora Sköndal	Stockholm	H	4	2024	2026	7 900	248	
Björksåtra	Stockholm	H	1	2024	2026	5 200	120	
Brohuvudet 13-16	Sundsvall	St	6	2024	2026	1 850	86	
Förseglet 9, lott D	Västerås	H	6	2024	2026	5 420	145	
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	7 022	187	
Harklövern 1, etapp 2	Karlstad	H	6	2025	2027	3 282	88	
Torpa-Sjöbo 2:1, etapp 1	Borås	H	3	2025	2027	10 200	274	
Skutkrossen 16 (projekt)	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Visborg 1:9 (del av)	Gotland	St	1	2026	2028	3 763	175	
Sidsjöhöjden 4 (nyproduktion)	Sundsvall	H, St	5	2026	2028	2 250	60	
Trädan 27	Växjö	St	6	2026	2028	1 935	90	
Såtra	Västerås	H	6	2026	2028	6 240	126	
Juliana 8	Västerås	St	6	2026	2028	975	45	
Jakobsbergsplatsen	Västerås	Sa	2	2026	2028	1 900	36	
Ekersvägen ³	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	200	
Isaberg 1 (projekt)	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Torpa Sjöbo 2:1, etapp 2	Borås	H	2	2027	2029	4 150	110	
Summa						107 106	2 996	

Totalt per balansdagen	170 787	4 444
-------------------------------	----------------	--------------

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	2023	2029	23 520	400	
Summa						54 130	543	
Total						224 917	4 987	

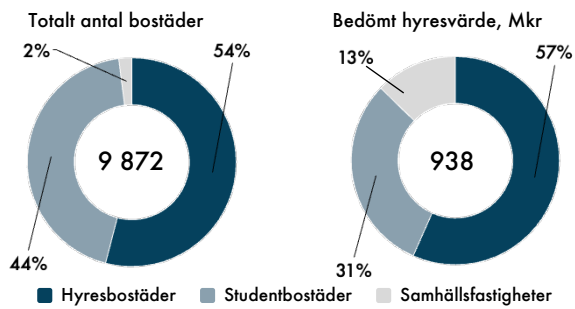
1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

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

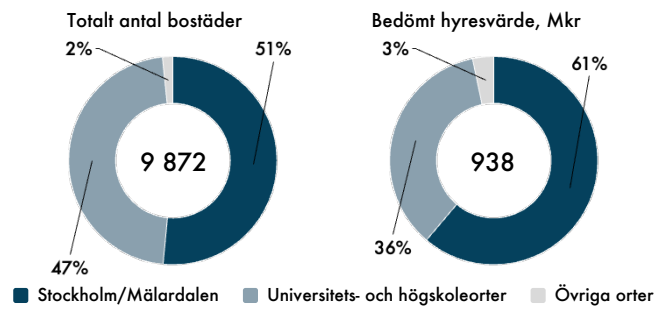
3) Projektet avser markområde som inkluderar delar av flera fastigheter, där fastighetsbildning inte har genomförts varför den slutgiltiga fastighetsbeteckningen ännu inte är känd.

TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektportfölj per kategori



Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



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

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

Hyresvärde 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 koncernen	Summa
Hyresvärde	409,5	2,6	124,9		537,0
Vakans	-7,5	0,0	-2,0		-9,6
Hyresintäkter	402,0	2,6	122,9		527,5
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-116,9	-0,8	-35,7		-153,4
Driftsöverskott	285,1	1,7	87,2		374,0
Central administration fastighetsförvaltning				-18,0	-18,0
Räntenetto					-234,9
Förvaltningsresultat					121,2
Tillkommande investeringar	54,0	45,0	1 487,3		1 586,3

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
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 26,9
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 10,7
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 15,3
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 64,5

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter		96,3	70,7	269,7	193,1	349,3	272,7
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-19,6	-13,3	-60,5	-42,6	-80,3	-62,3
Underhåll		-2,1	-1,0	-9,8	-4,3	-13,9	-8,5
Fastighetsskatt		-1,1	-0,5	-2,4	-1,6	-3,5	-2,7
Avskrivningar		-0,3	-0,1	-0,7	-0,2	-0,9	-0,4
Fastighetsadministration		-5,9	-4,2	-17,8	-10,1	-22,7	-15,0
Summa fastighetskostnader		-29,0	-19,1	-91,3	-58,8	-121,3	-88,8
Driftsöverskott		67,3	51,7	178,4	134,3	228,0	183,9
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,4	-5,1	-14,0	-14,1	-19,8	-19,8
Central administration, projektutveckling		-10,6	-7,5	-38,4	-26,6	-50,4	-38,5
Resultat från joint ventures		-2,8	0,2	106,2	4,8	229,3	127,8
- varav förvaltningsresultat		-0,0	0,2	-0,1	1,2	-0,0	1,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-2,8	-	106,3	3,6	229,3	126,6
Räntenetto		-32,9	-22,8	-91,4	-62,6	-114,5	-85,8
Förvaltningsresultat		16,7	16,4	140,8	35,7	272,7	167,6
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-28,7	10,5	307,1	370,5	678,5	741,9
Värdeförändringar, realiserade		-1,7	-	-1,9	-	-1,9	-
Andelar i andra bolag		-7,0	-	-7,8	-	0,4	8,2
Derivat		42,0	4,3	98,8	17,6	105,8	24,6
Resultat före skatt		21,4	31,2	537,0	423,8	1 055,5	942,3
Aktuell skatt		-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	-0,5	-0,5
Uppskjuten skatt		-11,2	-9,3	-103,3	-100,6	-188,0	-185,3
Periodens/årets resultat		10,1	21,6	433,4	322,9	867,0	756,5
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		10,3	21,0	433,6	322,2	867,0	755,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,3	0,6	-0,3	0,7	0,0	1,0
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-0,08	0,06	4,48	3,23	9,35	8,10
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning, st		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 590 602	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.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	3	10 228,1	7 578,7	8 458,4
Rörelsefastigheter		25,9	15,1	14,4
Inventarier		17,7	14,3	17,9
Licenser		5,4	1,5	6,3
Summa materiella anläggningstillgångar		10 277,1	7 609,6	8 497,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		386,4	144,6	267,7
Andelar i andra bolag		153,4	82,2	101,0
Övriga långfristiga fordringar		114,2	143,1	148,3
Derivat		148,7	18,6	25,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		802,7	388,5	542,6
Summa anläggningstillgångar		11 079,8	7 998,1	9 039,6
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		8,1	11,7	15,8
Kundfordringar		1,4	1,4	1,5
Skattefordringar		3,9	2,4	1,5
Fordringar på joint ventures		4,9	7,2	6,8
Övriga fordringar		95,3	97,8	107,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21,9	16,6	11,8
Likvida medel		378,8	239,8	379,2
Summa omsättningstillgångar		514,4	376,9	523,6
Summa tillgångar		11 594,2	8 375,0	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		1 328,7	977,6	965,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 268,7	2 488,2	2 905,6
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,4	2,1	0,7
Totalt eget kapital		3 269,1	2 490,3	2 906,2
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		588,6	400,7	485,3
Långfristiga leasingskulder		163,7	73,2	81,7
Långfristiga räntebärande skulder		6 088,6	3 903,4	4 345,4
Summa långfristiga skulder		6 840,9	4 377,3	4 912,4
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		1 196,2	1 265,0	1 456,8
Kortfristiga leasingskulder		16,9	12,3	12,6
Leverantörsskulder		65,7	78,3	100,7
Skatteskulder		6,1	3,5	5,1
Övriga skulder		58,0	47,5	49,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141,1	100,9	120,0
Summa kortfristiga skulder		1 484,1	1 507,4	1 744,5
Summa skulder		8 325,0	5 884,7	6 656,9
Summa eget kapital och skulder		11 594,2	8 375,0	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				322,2	0,7	322,9
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	-	-	-	-7,5	-	-7,5
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-18,6	-	-18,6
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-8,5	-	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med ägare	0,6	24,0	450,0	-70,7	-	403,8
Utgående eget kapital 2021-09-30	118,6	941,9	450,0	977,6	2,1	2 490,3
Ingående eget kapital 2022-01-01	547,9	941,9	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Periodens resultat				433,6	-0,3	433,4
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-21,5	-	-21,5
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-70,5	-	-70,5
Utgående eget kapital 2022-09-30	547,9	941,9	450,0	1 328,7	0,4	3 269,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	16,7	16,4	140,8	35,7	272,7	167,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7,4	2,9	-91,1	5,2	-205,8	-109,5
Betald skatt	-	-	-	-	-0,7	-0,7
Förändring av varulager	7,9	9,9	7,7	4,1	3,5	0,0
Förändringar rörelsefordringar	31,9	-30,9	16,1	-133,0	6,8	-142,2
Förändringar rörelseskulder	-41,7	94,5	-58,7	70,4	21,1	150,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,2	92,9	14,7	-17,5	97,5	65,3
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Förvärv förvaltningsfastigheter	-126,3	-341,7	-642,0	-767,4	-857,3	-982,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-196,3	-181,2	-776,5	-624,1	-1 092,1	-939,8
Betalda handpenningar för förvärv förvaltningsfastigheter	-0,1	-86,1	-0,1	-92,3	-4,0	-96,3
Avyttrade förvaltningsfastigheter	1,0	-	86,9	-	86,9	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar, netto	-6,4	-3,5	-62,8	-50,4	-81,0	-68,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-328,0	-612,4	-1 394,4	-1 534,2	-1 947,5	-2 087,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission aktier	-	-	-	26,2	-	26,2
Kostnader för nyemission aktier	-	-1,5	-	-1,5	0,0	-1,5
Emission hybridobligation	-	-	-	450,0	-	450,0
Kostnader för emission hybridobligation	-	-	-	-7,0	-0,5	-7,5
Upptagna lån	103,9	257,9	1 612,5	1 436,6	2 266,0	2 090,1
Amortering av lån	1,0	-221,2	-139,0	-468,0	-152,6	-481,5
Amortering av leasingsskuld	-4,0	-2,6	-9,6	-7,8	-12,7	-10,9
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-10,9	-10,9
Förvärv derivat	-	-	-24,3	-	-24,3	-
Betalning hybridobligation	-6,9	-6,7	-20,3	-13,4	-27,1	-20,2
Utdelning stamaktier	-	-	-12,9	-8,5	-12,9	-8,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	84,9	16,8	1 379,4	1 379,5	1 988,9	1 989,1
Periodens kassaflöde	-220,9	-502,6	-0,3	-172,2	139,0	-32,9
Likvida medel vid periodens/årets början	599,7	742,5	379,2	412,1	239,8	412,1
Likvida medel vid periodens/årets slut	378,8	239,8	378,8	239,8	378,8	379,2

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	268,1	192,3	1,6	0,8	-0,0	-0,1	269,7	193,1
Fastighetskostnader	-88,5	-62,9	-2,1	-1,3	-0,7	5,4	-91,3	-58,8
Driftsöverskott	179,7	129,4	-0,5	-0,5	-0,8	5,4	178,4	134,3
Central administration	-14,0	-14,1	-38,4	-26,6	-	-	-52,5	-40,6
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	106,2	4,8	106,2	4,8
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-0,1	1,2	-0,1	1,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	106,3	3,6	106,3	3,6
Räntenetto	-57,4	-40,8	1,5	-0,4	-35,5	-21,4	-91,4	-62,6
Förvaltningsresultat	108,2	74,6	-37,4	-27,5	70,0	-11,4	140,8	35,7
Värdeförändringar, orealiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastigheter, orealiserade	3,5	292,0	303,6	83,9	0,0	-3,6	307,1	370,5
Fastigheter, realiserade	-0,2	-	-1,7	-	-	-	-	-
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-7,8	-	-7,8	-
Derivat	-	-	-	-	98,8	17,6	98,8	17,6
Resultat före skatt	111,5	366,5	264,5	56,5	161,0	2,7	538,9	423,8
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,3	-0,3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-103,3	-100,6
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	435,3	322,9
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	8 397,1	6 119,3	2 371,4	1 629,2	311,3	249,7	11 079,8	7 998,1
Omsättningstillgångar	79,7	238,9	52,8	95,6	381,9	42,5	514,4	376,9
Summa tillgångar	8 476,8	6 358,1	2 424,2	1 724,8	693,2	292,1	11 594,2	8 375,0
Långfristiga skulder	4 479,2	3 025,4	1 351,6	924,6	1 010,2	427,3	6 840,9	4 377,3
Kortfristiga skulder	1 154,9	1 118,9	160,2	341,8	169,0	46,8	1 484,1	1 507,4
Summa skulder	5 634,0	4 144,3	1 511,7	1 266,3	1 179,3	474,1	8 325,0	5 884,7
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	3 269,1	2 490,3
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	11 594,2	8 375,0

KONCERNENS NYCKELTAL

	2022	2021	2022	2021	2021 okt-	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	2022 sep	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	4 885	3 754	4 885	3 754	4 885	3 910
Antal bostäder i produktion	1 448	1 913	1 448	1 913	1 448	2 025
Antal bostäder i projekt	3 994	3 770	3 994	3 770	3 994	3 808
Totalt antal bostäder	10 327	9 437	10 327	9 437	10 327	9 743
Uthyrbar yta bostäder, tkvm	142,3	107,6	142,3	107,6	142,3	110,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	38,6	35,7	38,6	35,7	38,6	38,4
Uthyrbar yta övrigt, tkvm	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	1,8
Total uthyrbar yta, tkvm	182,8	145,1	182,8	145,1	182,8	150,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	92,7	97,5	91,9	97,5	93,2
Överskottsgrad, %	69,9	73,0	66,2	69,5	65,3	67,4
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	196,3	181,2	776,5	624,1	1 092,1	939,8
Förvärv	126,3	427,8	642,0	859,7	861,2	1 079,0
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	26,5	26,0
Soliditet, %	28,2	29,7	28,2	29,7	28,2	30,4
Belåningsgrad, %	62,8	61,7	62,8	61,7	62,8	60,7
Belåningsgrad netto, %	61,6	60,6	61,6	60,6	61,6	59,0
Genomsnittlig räntenivå, %	2,9	2,0	2,9	2,0	2,9	2,0
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	-	-	1,8	1,9
Räntebindningstid, antal månader	26	34	26	34	26	28
Kapitalbindningstid, antal månader	25	30	25	30	25	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	27,1	27,1	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	15,00	15,00	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	85 865 300	85 865 300	85 590 602	85 865 300	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,00	0,01	1,07	-0,12	2,43	1,24
Resultat per stamaktie, kr	-0,08	0,06	4,48	3,23	9,35	8,10
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,08	0,07	4,48	3,24	9,35	8,11
Eget kapital, Mkr	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 906,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 299,8	1 519,3	2 300,3	1 519,3	2 299,8	1 936,7
Eget kapital per stamaktie, kr	26,78	17,69	26,79	17,69	26,78	22,55
EPRA NRV, Mkr	3 709,1	2 872,3	3 709,1	2 872,3	3 709,1	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 739,7	1 901,4	2 740,2	1 901,4	2 739,7	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	31,91	22,14	31,91	22,14	31,91	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	44,1	54,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter	13,2	8,9	37,5	22,4	48,1	32,2
Rörelsens kostnader	-23,2	-19,4	-81,7	-56,5	-105,8	-81,8
Rörelseresultat	-10,0	-10,6	-44,2	-34,1	-57,7	-49,7
Resultat från finansiella poster	69,4	-3,9	50,7	-5,0	325,3	224,0
Resultat efter finansiella poster	59,4	-14,5	6,5	-39,2	267,6	174,4
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	8,4	8,4
Resultat före skatt	59,4	-14,5	6,5	-39,2	276,1	182,8
Skatt	-16,7	-0,9	-20,3	-3,8	-21,3	3,3
Periodens/årets resultat	42,7	-15,4	-13,8	-42,9	254,7	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	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,4	1,5	6,3
Materiella anläggningstillgångar	2,8	1,5	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	3 003,2	473,5	2 138,9
Anläggningstillgångar	3 011,4	476,5	2 147,4
Omsättningstillgångar	1 421,1	2 358,3	1 876,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 432,5	2 834,8	4 024,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	118,6	547,9
Fritt eget kapital	951,5	1 242,8	1 035,8
Summa eget kapital	1 499,4	1 361,4	1 583,7
Långfristiga skulder	1 511,7	798,8	1 190,3
Kortfristiga skulder	1 421,4	674,6	1 249,9
Summa skulder	2 933,1	1 473,4	2 440,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 432,5	2 834,8	4 024,0

RESULTATANALYS JANUARI – SEPTEMBER 2022

Jämförelsesiffror för resultaträkningen avser 1 januari-30 september 2021.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 269,7 Mkr (193,1). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 39,7 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,5 procent (91,9).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till att K2A under 2022 förvaltat ett större fastighetsbestånd, lägre vakanser samt hyreshöjningar jämfört med 2021. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8,6 procent varav lägre vakanser bidrar med 6,7 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 182,8 tkvm den 30 september 2022 jämfört med 145,1 tkvm den 30 september 2021, vilket innebär en ökning med 26,0 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 september 2022 uppgick, på årsbasis, till 409,5 Mkr (307,6), vilket motsvarar en tillväxt om 33,1 procent.

Utveckling intäkter

	2022	2021	Förändring, %
Mkr	jan-sep	jan-sep	
Studentbostäder	117,0	85,9	36,3
Hyresbostäder	109,6	78,8	39,0
Samhällsfastigheter	43,1	28,4	51,7
Totala intäkter	269,7	193,1	39,7

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 91,3 Mkr (58,8), vilket motsvarade en ökning om 55,3 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-sep 2022

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-30,8	-22,8	-6,9	-60,5
Underhåll	-4,5	-3,3	-1,9	-9,8
Fastighetsskatt	-1,9	-0,5	-0,0	-2,4
Avskrivningar	-	-0,7	-	-0,7
Direkta fastighetskostnader	-37,2	-27,4	-8,8	-73,4
Fastighetsadministration				-17,8
Totala fastighetskostnader				-91,3

Fastighetskostnader jan-sep 2021

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-20,8	-17,7	-4,1	-42,6
Underhåll	-2,0	-1,6	-0,7	-4,3
Fastighetsskatt	-1,4	-0,2	0,0	-1,6
Avskrivningar	-0,1	-0,1	-	-0,2
Direkta fastighetskostnader	-24,3	-19,6	-4,7	-48,7
Fastighetsadministration				-10,1
Totala fastighetskostnader				-58,8

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -72,7 Mkr (-48,5) vilket motsvarar en ökning med 49,9 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2021, högre kostnader för el, fastighetsadministration samt en kostnad 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 9,9 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -17,8 Mkr (-10,1). Ökningen är främst hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd samt stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 178,4 Mkr (134,3), vilket motsvarade en ökning med 32,9 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 65,3 procent (68,6). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av ökade kostnader utöver tillväxtdrivna kostnader för drift och underhåll om -10,2 Mkr, högre kostnader för el om -6,5 Mkr, samt kostnader för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck om -2,3 Mkr (inklusive fjärde kvartalet 2021).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -52,5 Mkr (-40,6), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 29,1 procent. Ökningen förklaras av att organisationen förstärkts samt projekt-, hållbarhets- och finansierings-satsningar. Antal anställda centralt har ökat med 8 personer jämfört med föregående år. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -14,0 Mkr (-14,1) respektive -38,4 Mkr (-26,6).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 106,2 Mkr (4,8). Ökningen jämfört med motsvarande period 2021 beror till stor del på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till 106,3 Mkr (3,6).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -91,4 Mkr (-62,6). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat och räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 2,9 procent (2,0). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,8 (1,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 307,1 Mkr (370,5). Värdeförändringarna hänför sig framförallt till fastigheter i Stockholmsområdet.

Orealiserade värdeförändring fastigheter

	2022	2021
Mkr	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsobjekt	3,5	286,6
Pågående projekt	303,6	83,9
Totala värdeförändringar	307,1	370,5
Totalt i procent av ingående balans	3,2	6,4

K2A har swapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 2 075,0 Mkr (1 175,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 98,8 Mkr (17,6), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,3 Mkr (-0,3), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till -103,3 Mkr (-100,6) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 september 2022 till 334,0 Mkr (228,2). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2022-09-30	2021-09-30
Fastigheter	627,6	439,8
Underskottsavdrag	-68,5	-46,7
Obeskattade reserver	2,0	1,8
Derivat	25,6	4,0
Övriga poster	2,0	1,8
Summa	588,6	400,7

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 130 personer (132) anställda i K2A. 48 medarbetare (40), varav 20 kvinnor (16), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 82 medarbetare (92) 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-sep 2022 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 8,6 Mkr (3,8). Bolagen ägs i sin tur av 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 2,1 Mkr (3,4), varav 1,6 Mkr (1,9) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseordförande i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.



Sundsvall Förrådet 4

FINANSIERING

Belopp avseende balansräkningen inom parentes på denna sida visar utfall per 31 december 2021, övriga siffror visar utfall motsvarande kvartal föregående år.

Riskbegränsningar

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

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 30 september 2022 tillgångar till ett värde om 11 594,2 Mkr (9,563,2), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 10 228,1 Mkr (8 458,4). Likvida medel uppgick per balansdagen till 378,8 Mkr (379,2). Eget kapital uppgick till 3 269,1 Mkr (2 906,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 september 2022 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 7 284,8 Mkr (5 802,2). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 61,6 procent (59,0). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,9 procent (2,0). Skuldernas verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 25 månader (28) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 25 månader (27). K2A har derivatavtal om 2 075,0 Mkr (1 075,0). Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 77,1 Mkr (54,0). Periodiserade upplåningskostnader om 17,9 Mkr (20,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Derivatavtal löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	400	0,08
2026	1 200	1,27
2028	475	0,21
Summa/genomsnitt	2 075	0,80

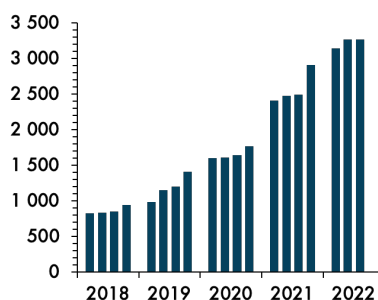
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	2 753,9	3,92	-	-	-
2022	-	-	712,1	467,6	244,5
2023	274,2	1,78	2 254,6	1 783,0	171,6
2024	625,6	1,52	2 010,7	1 855,8	154,9
2025	1 669,4	1,66	2 849,5	2 845,6	3,8
2026	1 504,7	3,14	304,7	304,7	-
2027	-	-	46,0	46,0	-
2028	475,0	2,80	-	-	300,0
Summa/genomsnitt	7 302,7	2,89	8 177,6	7 302,7	874,9

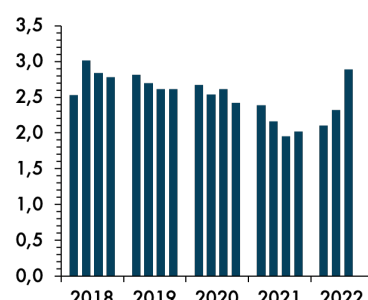
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

Seniora icke säkerställda, gröna obligationer	Emissionsdatum	Förfalldatum	Tid till förfall, år	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ränta, procent
20/23 FRN C	2020-08-01	2023-08-01	0,8	400	Stibor 3M	3,95	5,22
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	1,7	400	Stibor 3M	3,25	4,52
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	2,5	400	Stibor 3M	3,00	4,89
MTN 103	2022-03-18	2024-12-24	2,2	300	Stibor 3M	4,40	6,03
Totalt emitterat belopp				1 500			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	7,23
Totalt emitterat belopp				450			

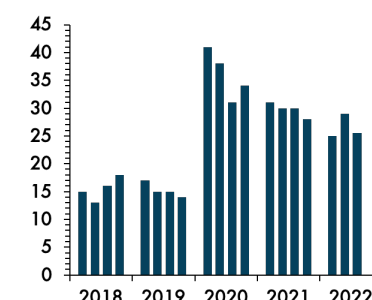
Eget kapital, Mkr



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

Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2022-09-30	2021-09-30
Diskonteringsränta bostäder	5,9	5,7
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,0	7,2
Direktavkastningskrav		
Bostäder	3,6	3,8
Samhällsfastigheter	4,4	5,2
Total	3,7	3,9

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 1,688.0 Mkr (1 769,0) i jämförelse med utgången av år 2021. Under perioden har 1 463,8 Mkr (630,0) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträtsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 157,9 Mkr (73,2).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 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	-	16,8	16,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	227,3	420,1	647,4
Försäljningar	-85,9	-1,0	-86,9
Investeringar	37,9	767,6	805,5
Orealiserade värdeförändringar	3,5	303,6	307,1
Realiserade värdeförändringar	-0,2	-1,7	-1,9
förvaltningsobjekt			
Nyttjanderättstillgångar	18,5	63,2	81,7
Omklassificering	1 463,8	-1 463,8	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 397,2	1 831,0	10 228,2

Förändring av fastighetsbeståndet jan-sep 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	-	48,0	48,0
Tillgångsförvärv via dotterbolag	695,2	50,9	746,1
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	3,9	600,5	604,4
Orealiserade värdeförändringar	286,6	83,9	370,5
Nyttjanderättstillgångar	27,0	-	27,0
Omklassificering	630,0	-630,0	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	6 119,3	1 459,4	7 578,7

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-sep 2021. För ytterligare information se årsredovisning 2021 (not 35).

	2021-01-01 - 2021-09-30		
	Enligt tidigare fastställd delårsrapport		Efter Rättelse
Koncernen, Mkr			
Resultaträkning			
Fastighetskostnader			
Avskrivningar	-5,6	5,4	-0,2
Summa fastighetskostnader	-64,2	5,4	-58,8
Driftsöverskott	128,9	5,4	134,3
Förvaltningsresultat	30,4	5,4	35,7
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	375,8	-5,4	370,5
Resultat före skatt	423,8	-	423,8

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	30,4	5,4	35,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	10,6	-5,4	5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17,5	-	-17,5

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%	-/+ 27
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	-/+ 11
Fastighetskostnader	+/-10%	-/+ 14
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	2 840	3 228
Aktuell hyra, kr/kvm	1 949	2 367
Återstående längd på hyreskontrakt, år	8,9	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,4
Aktuell vakans, %	4,7	1,9
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 295	2 345
Diskonteringsränta, %	7,0	5,9
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	4,6	3,4

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5% +/- 34	+/- 274
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5% +/- 34	+/- 274
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5% +/- 6	+/- 65
Diskonteringsränta	+/- 1% +/- 118	+/- 821
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1% +/- 166	+/- 1 810

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, 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.

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	6 166 496	-	19 499	8 597 995	9,8	16,6
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	5 194 622	-	17 659	7 389 081	8,4	14,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	6 586 825	-	-	6 586 825	7,5	3,6
SEB Fonder	-	5 351 532	-	425	5 351 957	6,1	2,9
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
Avanza Pension	-	1 191 141	-	162 961	1 354 102	1,5	0,7
Swedbank Försäkring	-	1 302 535	-	18 782	1 321 317	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
Adrigo Fonder	-	734 637	-	-	734 637	0,8	0,4
Handelsbanken Liv	-	660 378	-	6 290	666 668	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Carnegie Fonder	-	459 929	-	1 660	461 589	0,5	0,3
Nordea Liv	-	392 058	-	14 292	406 350	0,5	0,2
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Övriga	-	5 046 223	-	1 453 311	6 499 534	7,4	3,5
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 26 oktober 2022
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vald och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

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

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), org. nr 556943-7600

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

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

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

Eget kapital per stamaktie

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

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 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	16,7	16,4	140,8	35,7	272,7	167,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-8,0	-6,8	-21,5	-18,6	-28,2	-25,4
Justerat förvaltningsresultat	-0,3	0,6	92,2	-10,0	208,3	106,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 590 602	85 865 300	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,00	0,01	1,07	-0,12	2,43	1,24
Resultat per stamaktie						
Resultat efter skatt	10,1	21,6	433,4	322,9	867,0	756,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-27,1	-27,1	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-8,0	-6,8	-21,5	-18,6	-28,2	-25,4
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-6,9	5,8	384,8	277,2	802,6	695,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 590 602	85 865 300	85 659 841
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,08	0,07	4,48	3,24	9,35	8,11
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande, kr	0,00	-0,01	0,00	-0,01	0,00	-0,01
Resultat per stamaktie, kr	-0,08	0,06	4,48	3,23	9,35	8,10
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 906,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,4	-2,1	-	-2,1	-0,4	-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	2 299,8	1 519,3	2 300,3	1 519,3	2 299,8	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	26,78	17,69	26,79	17,69	26,78	22,55
EPRA NRV per stamaktie						
EPRA NRV	2 739,7	1 901,4	2 740,2	1 901,4	2 739,7	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	31,91	22,14	31,91	22,14	31,91	27,91
Överskottsgrad						
Hysesintäkter	96,3	70,7	269,7	193,1	349,3	272,7
Driftöverskott	67,3	51,7	178,4	134,3	228,0	183,9
Överskottsgrad, %	69,9	73,0	66,2	69,5	65,3	67,4
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	867,0	448,3	867,0	448,3	867,0	756,5
Eget kapital utgående balans	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 906,2
Avkastning på eget kapital, %	26,5	18,0	26,5	18,0	26,5	26,0
Soliditet						
Eget kapital	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 906,2
Totala tillgångar	11 594,2	8 375,0	11 594,2	8 375,0	11 594,2	9 563,2
Soliditet, %	28,2	29,7	28,2	29,7	28,2	30,4

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 okt- 2022 sep	2021 jan-dec
Räntebärande skuld						
Långfristiga räntebärande skulder	6 088,6	3 903,4	6 088,6	3 903,4	6 088,6	4 345,4
Långfristiga leasingsskulder	163,7	73,2	163,7	73,2	163,7	81,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 196,2	1 265,0	1 196,2	1 265,0	1 196,2	1 456,8
Kortfristiga leasingsskulder	16,9	12,3	16,9	12,3	16,9	12,6
Räntebärande skuld	7 465,4	5 253,9	7 465,4	5 253,9	7 465,4	5 896,5
Leasingsskulder	-180,6	-85,5	-180,6	-85,5	-180,6	-94,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 284,8	5 168,3	7 284,8	5 168,3	7 284,8	5 802,2
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 284,8	5 168,3	7 284,8	5 168,3	7 284,8	5 802,2
Likvida medel	-378,8	-239,8	-378,8	-239,8	-378,8	-379,2
Nettoskuld	6 906,0	4 928,5	6 906,0	4 928,5	6 906,0	5 423,0
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 284,8	5 168,3	7 284,8	5 168,3	7 284,8	5 802,2
Totala tillgångar	11 594,2	8 375,0	11 594,2	8 375,0	11 594,2	9 563,2
Belåningsgrad, %	62,8	61,7	62,8	61,7	62,8	60,7
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	6 906,0	4 928,5	6 906,0	4 928,5	6 906,0	5 423,0
Totala tillgångar minus likvida medel	11 215,3	8 135,2	11 215,3	8 135,2	11 215,3	9 184,0
Belåningsgrad netto, %	61,6	60,6	61,6	60,6	61,6	59,0
Räntetäckningsgrad, 12 månader						
Driftöverskott	-	-	-	-	228,0	183,9
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-19,8	-19,8
Räntenetto	-	-	-	-	-114,5	-85,8
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,8	1,9
EPRA NRV						
Eget kapital	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 490,3	3 269,1	2 906,2
Derivat	-148,7	-18,6	-148,7	-18,6	-148,7	-25,6
Uppskjuten skatt	588,6	400,7	588,6	400,7	588,6	485,3
EPRA NRV	3 709,1	2 872,3	3 709,1	2 872,3	3 709,1	3 365,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,4	-2,1	-	-2,1	-0,4	-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	2 739,7	1 901,4	2 740,2	1 901,4	2 739,7	2 396,4
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie						
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	32,24	21,93	22,14	16,05	22,14	18,06
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	31,91	22,14	31,91	22,14	31,91	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	44,09	37,95	44,09	37,95	44,09	54,55

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Bokslutskommuniké 2022	14 februari 2023
Årsredovisning 2022	Vecka 14 2023
Delårsrapport Q1 januari-mars 2023	27 april 2023
Årsstämma 2023	27 april 2023
Delårsrapport Q2 januari-juni 2023	17 juli 2023
Delårsrapport Q3 januari-september 2023	8 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	14 februari 2024

PREFERENSAKTIEUTDELNING

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, joan.knaust@k2a.se
Christian Lindberg, vice VD, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se
Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

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 26 oktober 2022.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)
Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600