

Q4

Bokslutskommuniké januari - december 2022
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2022

OKT-DEC 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 105,0 Mkr (79,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 64,6 Mkr (49,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -13,1 Mkr (131,9)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -303,7 Mkr (371,4)
- Resultat efter skatt uppgick till -274,3 Mkr (433,6) och resultat per stamaktie uppgick till -3,40 kr (4,86)

JAN-DEC 2022

- Hyresintäkterna ökade till 374,7 Mkr (272,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 243,0 Mkr (183,9)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 127,6 Mkr (167,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 1,5 Mkr (741,9)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 159,1 Mkr (756,5) och resultat per stamaktie uppgick till 1,08 kr (8,10)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 5 012 (3 910)
- Styrelsen föreslår att en utdelning om 0,15 kr per stamaktie (0,15) lämnas till stamaktieägarna. Styrelsen föreslår att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 877 st

Fastighetsvärde

10 150 Mkr

Substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare

2 414 Mkr

NYCKELTAL, MKR	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	105,0	79,7	374,7	272,7
Driftsöverskott	64,6	49,6	243,0	183,9
Förvaltningsresultat	-13,1	131,9	127,6	167,6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-303,7	371,4	1,5	741,9
Resultat efter skatt	-274,3	433,6	159,1	756,5
Antal bostäder i förvaltning	5 012	3 910	5 012	3 910
Antal bostäder i produktion	1 348	2 025	1 348	2 025
Antal bostäder i projekt	3 517	3 808	3 517	3 808
Totalt antal bostäder	9 877	9 743	9 877	9 743
Belåningsgrad netto, %	63,8	59,0	63,8	59,0
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	1,8	1,9
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	3 383,5	3 365,9	3 383,5	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 414,3	2 396,4	2 414,3	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	28,12	27,91	28,12	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	0,7	54,6

Antal tillförda bostäder i förvaltning (senaste 12 mån)

1 102 st

Förändring fastighetsvärde (senaste 12 mån)

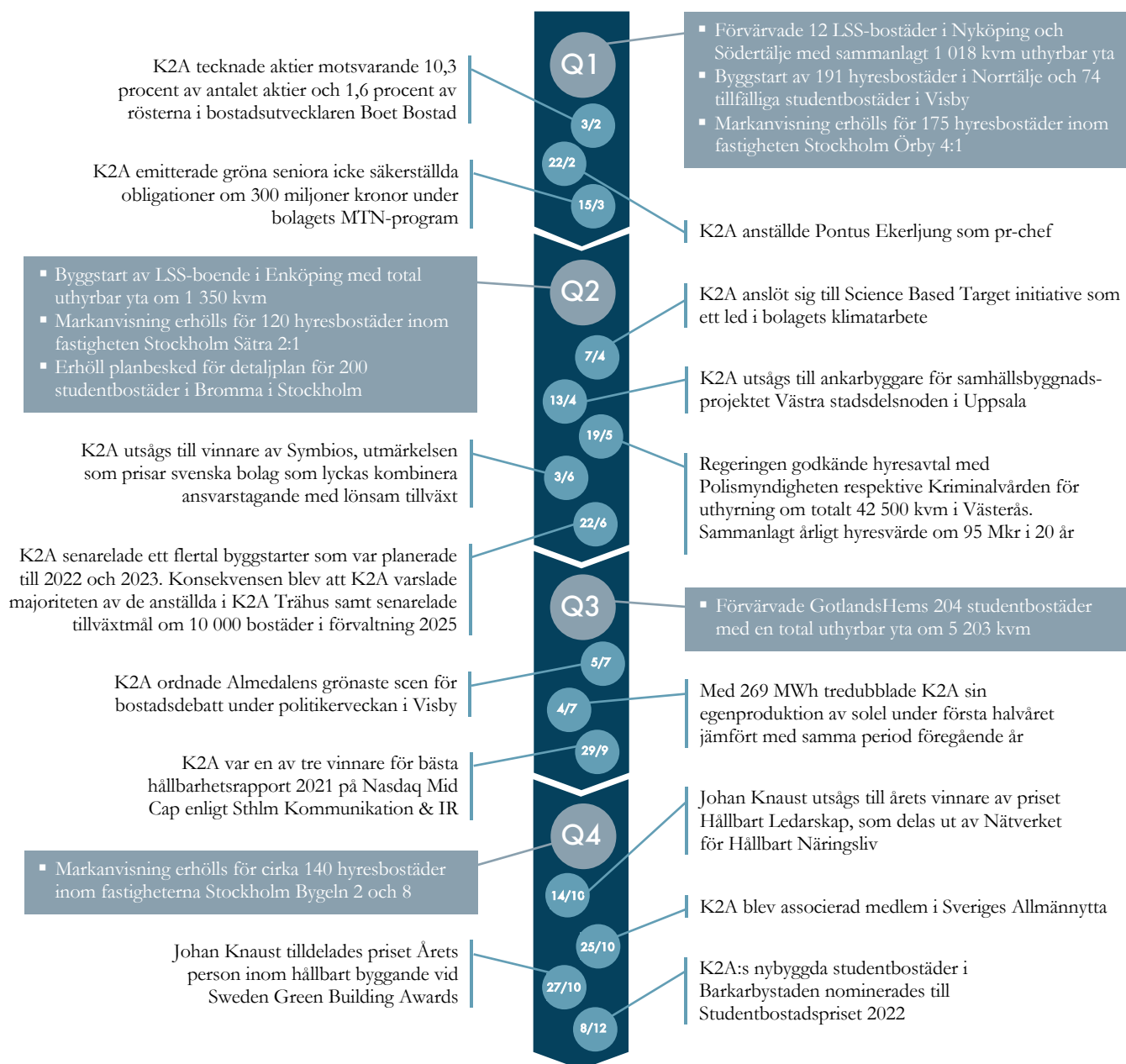
1 691 Mkr

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

18 Mkr

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna Bokslutskommuniké i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procentalen. Jämförelsetal inom parentes i denna rapport avser resultatposter för motsvarande period föregående år och per föregående bokslutsdatum avseende balansposter.

HÄNDELSER 2022



Vd-ord

2022 går till historien som ett av de mest omskakande åren på väldigt länge. Rysslands invasion av Ukraina förändrade inte bara det europeiska säkerhetsläget och de ekonomiska förutsättningarna generellt, utan även spelplanen för de europeiska fastighetsmarknaderna. Kriget och oron fortsätter och kommer sannolikt att prägla även 2023.

2023 är för övrigt det år som K2A fyller tio år. För K2A har det varit ett händelserikt decennium där vi vuxit steg för steg till det bolag vi är idag, med en stark förvaltningsportfölj med bostäder i attraktiva lägen på attraktiva orter. K2A:s fastighetsbestånd består till 83 procent av bostäder uppförda 2015 eller senare, som har en god hyresnivå, hög energieffektivitet och en uthyrningsgrad på nära hundra procent. Fastighetsvärdet i förvaltnings-beståndet utgörs till 94 procent av fastigheter i Stockholm- och Mälardalsregionen samt de större universitets- och högskoleorterna. Fastigheterna ligger i bra lägen på respektive ort och alla våra studentbostäder är campusnära.

Vidare har vi miljöcertifierade bostäder, byggda i klimatsmarta material och med låg till mycket låg energianvändning. Oavsett hur fastighetspriserna generellt utvecklar sig de kommande åren ser jag att K2A:s fastigheter fortsatt kommer att vara attraktiva tillgångar som kännetecknas av hög kvalitet, attraktiva lägen och stabila hyresintäkter.

K2A kännetecknas av en stark grön profil med en långsiktig plan att bygga upp en betydande fastighetsportfölj av attraktiva bostäder av hög kvalitet på starka tillväxtorter. Denna vision har inte förändrats. Den betydande omvärldsoron samt stigande räntenivåer har påverkat fastighetsmarknaden väsentligt och för en långsiktig aktör som K2A innebär det att bolaget måste prioritera finansiell stabilitet över tillväxt. K2A agerade snabbt genom att öka tillgången till kapital samt varsla personal i våra trähusfabriker och ingå ytterligare derivatavtal.

De stigande räntekostnaderna påverkar även vissa finansiella nyckeltal. Räntetäckningsgraden kommer att sjunka från dagens nivåer om 1,8 gånger då de stigande räntekostnaderna på kort sikt inte matchas av motsvarande hyreshöjningar. Dock kommer effekten av fortsatt stigande marknadsräntor att motverkas av de derivat i form av ränteswapavtal som K2A ingått. Vid slutet av 2022 hade vi ingått ränteswapavtal med ett nominellt belopp om 2 075 Mkr och i slutet av januari 2023 ingick vi ytterligare ränteswapavtal om 1 500 Mkr. Totalt innehar K2A således ränteswapavtal med ett nominellt värde om 3 575 Mkr. I kombination med våra fasträntelån innebär det att 82 procent av K2A:s räntebärande skulder per årsskiftet är räntesäkrade. Givet att vi exkluderar byggnadskreditiv uppgick andelen räntesäkrade lån till 95 procent. Den fasta genomsnittsräntan för dessa ränteswapavtal uppgår till 0,95 procent. För K2A utgör

derivaten ett väsentligt skydd mot effekten av stigande räntenivåer och K2A bedömer att räntetäckningsgraden under 2023 samt 2024 inte kommer att understiga bolagets riskbegränsning om 1,5 gånger.

Till följd av marknadsutvecklingen under 2022 beslutade K2A att pausa huvuddelen av nya byggstartar. Givet de förändrade förutsättningarna på bygg- och kapitalmarknaderna med fortsatt stor omvärldsoro kommer 2023 bli ett konsolideringsår för K2A. I huvudsak kommer fokus vara på effektiviseringar inom förvaltning för att stärka överskottsgraden, färdigställa pågående projekt i produktion samt säkerställa ytterligare likviditet genom att avyttra tillgångar för att stärka balansräkningen, finansiella nyckeltal samt kassaflödet. På så vis anpassas balansräkningen till en miljö med högre räntenivåer men även för att frigöra finansieringsutrymme för fortsatt tillväxt.

Det är svårt att idag förutsäga när K2A kommer att byggstarta nya projekt men förhoppningsvis under 2024, givet att marknaden är i bättre balans. Kraftigt ökade priser vad gäller insatsvaror, flerdubblade energipriser och ökade kapitalkostnader har lagt en våt filt över byggsektorn. I Boverkets decemberprognos bedöms antalet byggstartar 2023 bli färre än hälften jämfört med 2021.

Behovet av bostäder blir dock inte mindre för att det inte byggs lika mycket. En växande befolkning, urbanisering och en avstannad byggtakt kommer skapa än större efterfrågan på befintliga bostäder. Det är också rimligt att efterfrågan på hyresrätter ökar ytterligare i en period av lågkonjunktur och högre räntor, då färre hushåll vill, kan eller vågar köpa sitt boende. Ett tydligt tecken på det ökande intresset är att K2A:s egen bostadskö under 2022 ökade från 42 700 till 96 000 personer, en ökning på 125 procent. Vi ser också att vi i stort sett inte har några vakanta bostäder på någon av våra orter.

Stockholm är K2A:s viktigaste marknad. Under 2022 fick K2A tre markanvisningar i södra Stockholm samt ett planbesked för att kunna bygga flerbostadshus på fastigheter som vi tidigare förvärvat i stadsdelen Bromma. Av de 3 517 byggrätter som K2A förfogar över finns idag mer än hälften, 1 838 stycken, i Stockholms län. I Stockholm finns andra förutsättningar för värdeskapande fastighetsutveckling än i övriga Sverige. I Stockholm är både hyrorna och fastighetsvärdena högre. Det innebär att projektutveckling i Stockholm fortfarande är lönsam trots högre ränte- och byggkostnader. Mot bakgrund av detta är det sannolikt att tillväxten återupptas i Stockholm i och med planerad byggstart av vårt projekt i Slakthusområdet i början av 2024. K2A kommer dock inte att starta projekt utan att förutsättningarna är goda. Att vara långsiktig förutsätter en kontrollerad tillväxt.

Hyresförhandlingarna har varit ett hett debattämne i spåren av hög inflation. Mångas uppfattning är att hyresutvecklingen för bostäder inte är inflationsskyddad, men det vi ser historiskt är att hyresutvecklingen är inflationskänslig och över tid har kompenserats för stigande inflation. I år kommer inflationen att ligga över hyreshöjningarna, men utifrån historiska data är det rimligt att anta att hyresökningarna över tid kommer att kompensera för stigande inflation. En viktig aspekt är också att hyresrätter ej har marknadshyror, vilket innebär att hyreshöjningarna sker från nivåer som understiger vad den oreglerade marknaden kan vara villig att betala för hyresbostäder i attraktiva lägen. För kommersiella lokaler är hyresnivån ofta indexerad i avtal, vilket i spåren av hög inflation innebär kraftiga hyreshöjningar. Dessa höjningar, i kombination med en sämre konjunktur, kan innebära att den avtalade hyresnivån hamnar högre än marknadshyran för nytecknade hyreskontrakt. Mot den bakgrunden ser jag att diskussionen kring hyresutvecklingen för bostäder kontra kommersiella lokaler riskerar att bli missvisande. Hyran för bostäder höjs från lägre nivåer och det finns en hög betalningsvilja hos hyresgästerna i kombination med väl utbyggda sociala skyddsnät för hyresgäster vars betalningsförmåga påverkats alltför negativt.

Vid årsskiftet trädde dessutom en ny lagstiftning i kraft som innebär ett skiljeförfarande i hyresförhandlingarna där fastighetsägare och Hyresgästföreningen kan vända sig till en oberoende skiljeman. Den nya lagstiftningen kommer att bidra till en rimligare hyresutveckling utan utdragna förhandlingar.

Avslutningsvis skulle jag vilja säga ett par ord om fastighetsvärderingar. Det finns skilda åsikter om hur fastighetspriserna kommer att utvecklas framåt. Oavsett vilket scenario man ser som mest sannolikt, är det klokt att

reflektera över vilka fastigheter som skulle påverkas mest ifall vi får se fallande priser. Det vi vet från historien är att det är fastigheter i sämre mikrolägen eller i orter med vikande befolkningsunderlag som framför allt riskerar att värderas ned i dåliga tider.

K2A:s stabila fastighetsportfölj, tillsammans med vår omfattande byggrättsportfölj med fokus på värdeskapande i Stockholm, är grunden för vår långsiktiga tillväxt. Dessa gör – tillsammans med de åtgärder på finansieringssidan som vi gjort och avser göra under konsolideringsåret 2023 – att jag ser positivt på framtiden. Tillsammans med våra medarbetare som bidrar med spetskompetens i hela värdekedjan ser jag fram emot att fortsätta utveckla K2A med fokus på kvalitet, hållbarhet och långsiktighet.

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

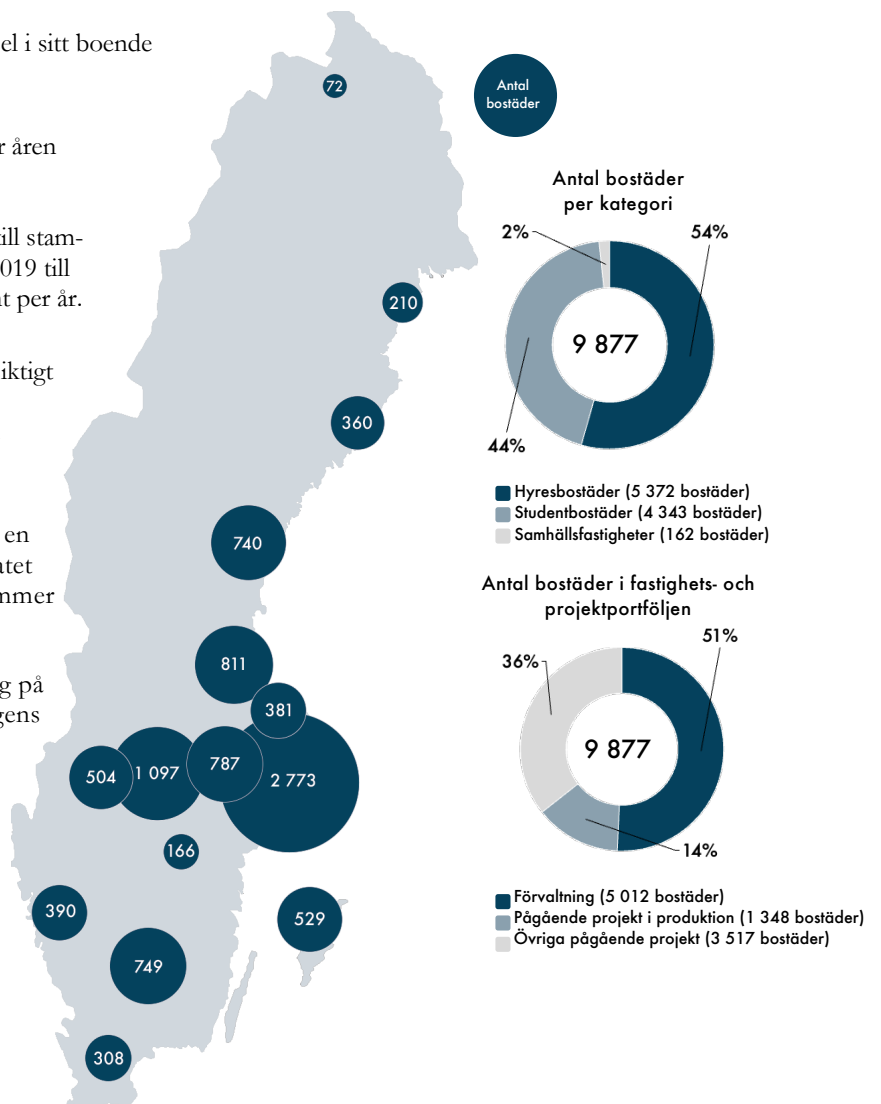
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt 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 9 877 bostäder, varav 5 012 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 10 150 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. 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 realtidsuppdaterade buss- och tågtabeller främjar ett klimateffektivt resande. För att underlätta vardagsspillet 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 går med i GRESB

Med över 1 500 fastighetsbolag världen över är GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) världens största hållbarhetsbenchmark för fastighetssektorn. Det används av investerare världen över och fångar bland annat upp hur fastighetsbolag presterar med avseende på klimatpåverkan, styrning av hållbarhetsarbetet och målsättning för kommande projekt. Ett flertal fastighetsbolag i Sverige deltar i GRESB och genom att ansluta sig kommer K2A kunna jämföra sin hållbarhetsprestanda med andra bolag i både Sverige, Norden och i övriga världen. Första året K2A deltar i den officiella jämförelsen blir år 2023.

K2A deltar som TCFD-supporter

K2A vill ta ansvar och bidra till en positiv förändring i branschen. En förutsättning för detta är att transparent visa verksamhetens påverkan på klimatet. Analys och redovisning av klimatrisker är en viktig förutsättning för K2A:s klimatarbete och sedan 2020 redovisar K2A klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter under ramverket Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD. Under 2022 valde K2A att ansluta sig som TCFD-supporter, tillsammans med drygt 1 000 bolag över hela världen. TCFD-ramverket visar hur bolagen hanterar klimatrelaterade risker och möjligheter med avseende på styrning, strategi, riskhantering samt målsättning och uppföljning. Viktiga områden för K2A att analysera är hur politik, ekonomi och teknik kan komma att förändras i en värld som alltmer anpassar sig till klimatförändringarna, men även hur ett förändrat klimat kan komma att påverka bolagets fastigheter fysiskt genom exempelvis höjda havsvattennivåer eller extrema skyfall.

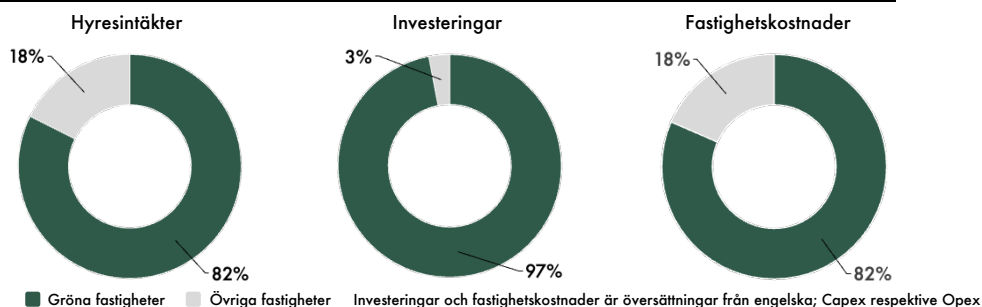
Minskad energianvändning med sju procent 2022

Under 2022 har K2A arbetat intensivt med åtgärder för att minska energianvändningen i det befintliga beståndet och samtidigt tillträtt ett antal energieffektiva nyproduktionsprojekt, vilket lett till att energianvändningen minskat, både för jämförbart bestånd och för nyproducerade byggnader totalt sett. I det totala fastighetsbeståndet minskade energianvändningen per kvadratmeter med sju procent under 2022 jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd var motsvarande minskning fyra procent. Det är ett tydligt kvitto på att bolagets energieffektiviseringsarbete, med exempelvis injustering av värmekurvor, anpassning av temperaturer i allmänna utrymmen samt tryckreglering på cirkulationspumpar, har gett resultat. Under 2022 har K2A dessutom tredubblat sin produktion av sol jämfört med 2021, vilket innebär en total produktion om 570 MWh under perioden. Arbetet med energieffektiviseringsåtgärder fortsätter under 2023 då K2A kommer att genomföra ventilationsåtgärder, implementera adaptiv värmestyrning samt fortsätta med installation av solceller på befintliga fastigheter.

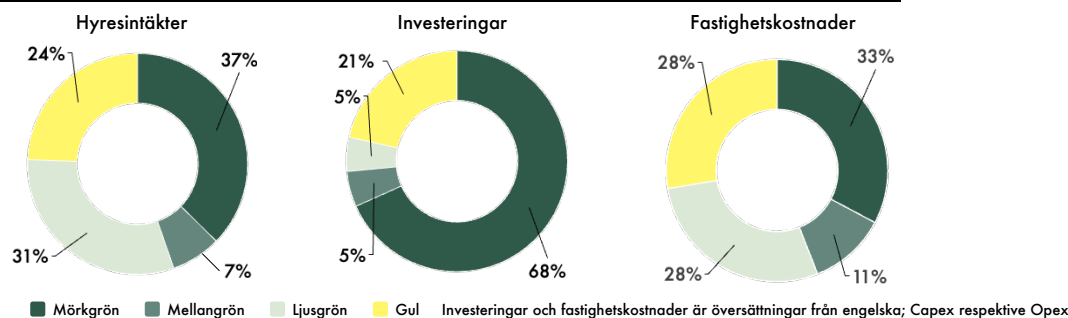
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER, JAN-DEC 2022

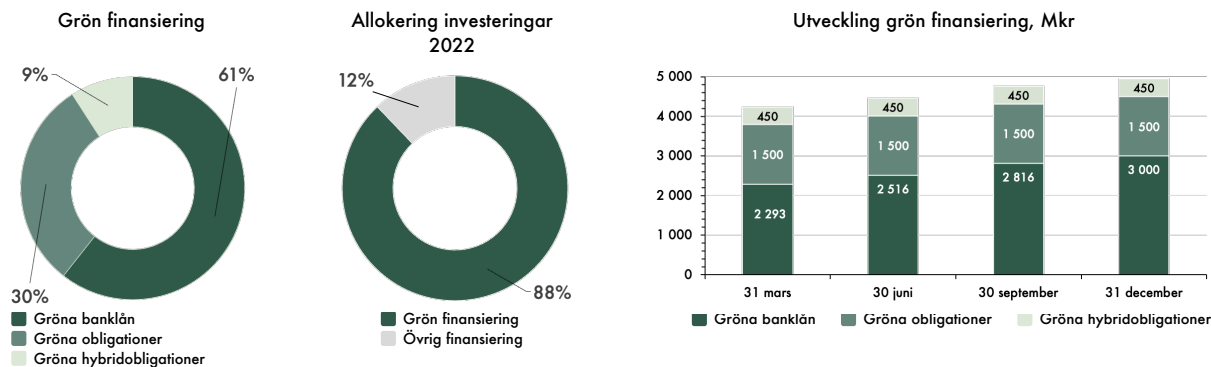
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



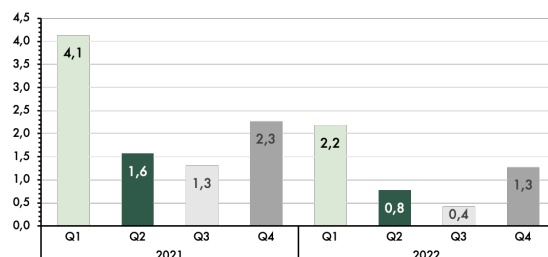
Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



ENERGIEFFEKTIVITET

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹)

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,
		ton	kg/kvm	kWh/kvm
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	104,2	0,4	9,7
	Q4	320,7	1,3	26,2

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

GRÖNA BYGGNADER

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad				Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Kommande	Totalt		
Svanen	20	16	-	36	37	73
Miljöbyggnad nybyggnad						
- Silver	3	6	-	9	-	9
Miljöbyggnad iDrift						
- Silver	11	43	-	54	-	54
- Brons	32	7	-	39	-	39
Passivhus/annan	3	-	-	3	-	3
Summa	69	72	-	141	37	178

Exempel på gröna byggnader – Lund Näcken

K2A:s 98 hyreslägenheter på Näcken i Södra Råbylund färdigställs och flyttas in den 1 april 2023. Näcken blir K2A:s första hyreslägenheter i Lund.

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.

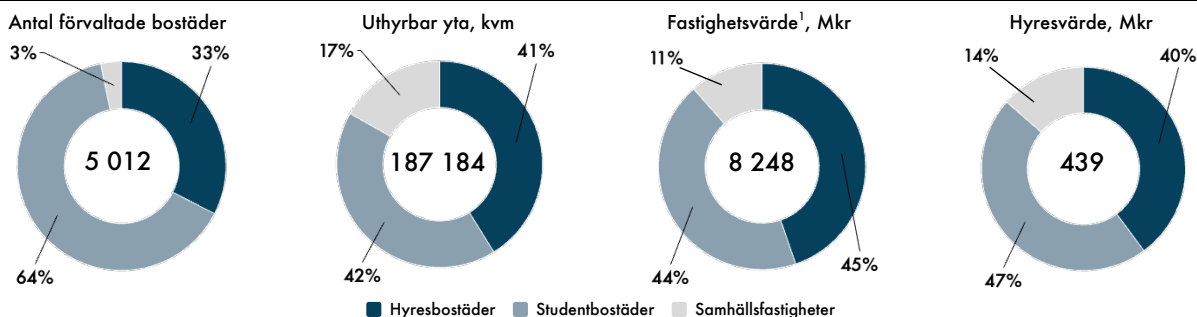
Förvaltningsobjekten består av totalt 5 012 bostäder och en uthyrbar yta om 187 184 kvm, varav 162 422 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

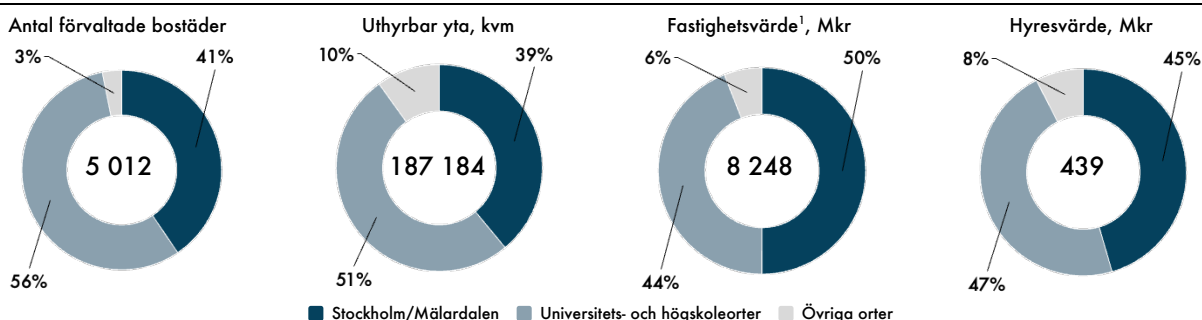
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 630	73 117	3 942	3 689	47 874	175	2 271	38	493	135	1 747
Studentbostäder	3 220	73 443	5 180	3 613	45 948	204	2 597	49	628	150	1 903
Samhällsfastigheter	162	15 862	15 639	947	30 050	60	1 893	9	290	50	1 602
Summa/genomsnitt	5 012	162 422	24 761	8 248	44 066	439	2 345	97	516	335	1 788

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	4 126	56 550	200	2 736	37	506	160	2 188
Universitets- och högskoleorter	2 823	83 182	12 457	3 635	38 005	206	2 157	53	556	149	1 555
Övriga orter	158	10 439	8 150	488	26 252	33	1 774	6	344	26	1 422
Summa/genomsnitt	5 012	162 422	24 761	8 248	44 066	439	2 345	97	516	335	1 788

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 10 150 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 och inventarier som per balansdagen sammanlagt uppgick till 121 Mkr.

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

FÖRVALTNINGSOBJEKT

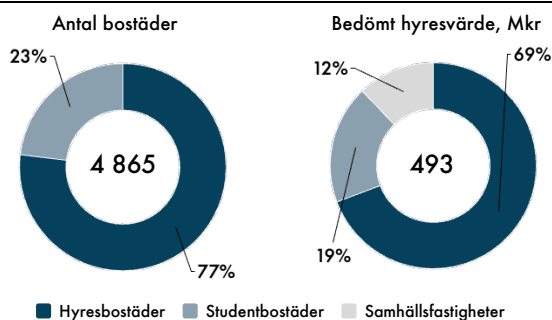
Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Per 2022-01-01						
Hyresbostäder		H		57 809	1 301	138,1
Studentbostäder		St		56 534	2 396	143,7
Samhällsfastigheter		Sa		34 733	222	58,8
Framtida projektfastigheter		Fp		1 666	-	3,4
Summa				150 743	3 919	344,0
Adderade, helår 2022						
Soluppgången 1	Växjö	H	2022	4 816	60	9,0
LSS Motala	Motala	Sa	2022	505	6	1,6
LSS Enköping 2	Enköping	Sa	2017	680	6	1,5
LSS Nyköping 2	Nyköping	Sa	2020	486	6	1,6
LSS Södertälje	Södertälje	Sa	2017	532	6	1,5
Skärvet 11	Växjö	H	2022	3 664	56	6,4
Barkarby 2:60, lott A	Järfälla	St, Sa	2022	6 311	205	22,6
Startbanan 3	Örebro	H	2022	3 198	115	7,9
Biologen 3	Växjö	H	2022	4 124	70	7,4
Förrådet 4	Sundsvall	St	2022	5 335	237	14,8
Korpralen 1, etapp 1	Visby	St	2022	1 850	74	5,4
Rekylen 1, Järnvägen 6 & 7	Visby	St	1994/1999/2000	5 203	204	10,2
Utvecklingsfastigheter	Stockholm	FP	-	750	5	1,7
Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	H	1945/2010	1 782	27	2,5
Hortonomen 1	Växjö	St	2022	2 640	100	6,2
Summa				41 876	1 177	100,3
Avyttrade, helår 2022						
LSS Eslöv	Eslöv	Sa	1915 till 2010	-1 480	-13	-1,5
Värdfastigheter Malmö, Sjöbo och Burlöv		Sa	1980/1987/1999	-3 955	-71	-4,0
Summa				-5 435	-84	-5,4
Totalt				187 184	5 012	438,9

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

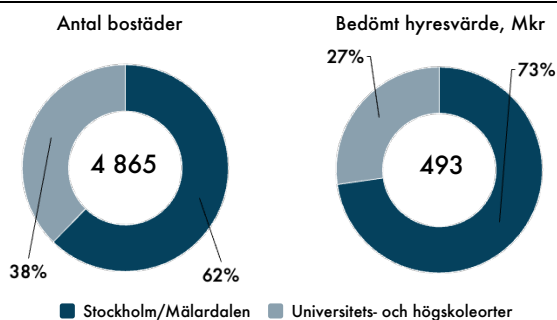


PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

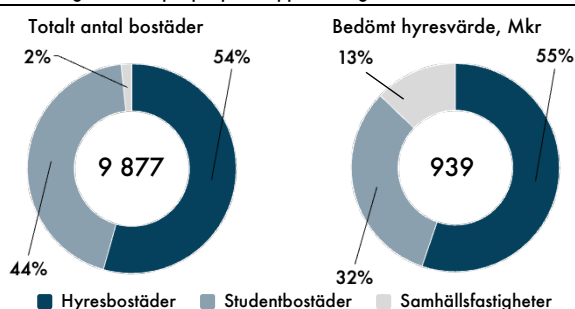


PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

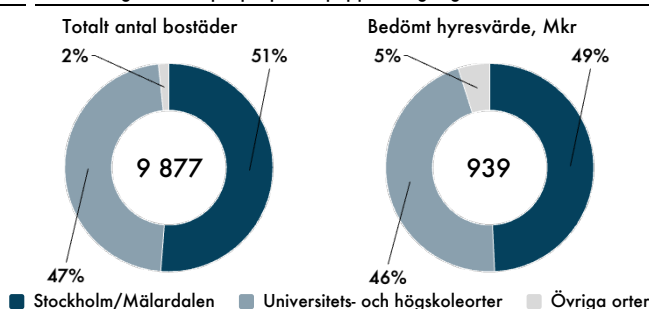


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektportfölj per kategori



Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt



Information om pågående projekt i bokslutskommunikén är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar 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
Näcken 1	Lund	H		1, 2021	2, 2023	3 497	98	8,2
Sala backe 50:1 & 2	Uppsala	H		1, 2021	4, 2023	11 350	216	20,0
Glidet 1	Luleå	H		2, 2021	2, 2023	4 600	95	8,9
Vallan 1	Luleå	H		2, 2021	4, 2023	5 400	115	10,1
Diskusén 2	Växjö	H		2, 2021	3, 2023	6 863	185	15,2
Kornknarren 2	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	2 463	62	5,2
Intervall 7-9	Linköping	St, Sa		3, 2021	3, 2023	3 177	112	7,6
Forntiden 2	Västerås	H		4, 2021	2, 2023	6 747	155	14,4
Äppellunden 1	Umeå	H		4, 2021	2, 2023	3 852	83	7,5
Rödalen 1	Norrköping	H		1, 2022	4, 2023	10 785	191	19,4
Bredsand 1:282	Enköping	Sa		2, 2022	1, 2023	1 350	-	2,4
Summa						61 108	1 348	121,3
Övriga pågående projekt								
Slakthusområdet (studentbostäder)	Stockholm	St	6	2024	2026	6 175	250	
Slakthusområdet (förskola)	Stockholm	Sa	6	2024	2026	1 130	-	
Slakthusområdet (idrottshall)	Stockholm	Sa	6	2024	2026	2 300	-	
Brohuvudet 13-16	Sundsvall	St	6	2024	2026	1 850	86	
Förseglet 9, lott D	Västerås	H	6	2024	2027	5 420	145	
Abboten 7	Sundsvall	H	6	2025	2027	7 022	187	
Björksåtra	Stockholm	H	2	2025	2027	5 200	120	
Korpralen 1	Gotland	St	1	2025	2027	1 634	76	
Stora Sköndal	Stockholm	H	4	2025	2027	7 900	248	
Timmerfallet	Stockholm	St	1	2025	2027	4 300	200	
Torpa-Sjöbo 2:1, etapp 1	Borås	H	4	2025	2027	10 200	274	
Vansta 5:28	Nynäshamn	H	2	2025	2027	5 480	140	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	200	
Harklövern 1	Karlstad	H	6	2026	2028	3 282	88	
Juliana 8	Västerås	St	6	2026	2028	975	45	
Sidsjöhöjden 4 (nyproduktion)	Sundsvall	H, St	6	2026	2028	2 250	60	
Skutkrossen 16	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Trädan 27	Växjö	St	6	2026	2028	1 935	90	
Visborg 1:9 (del av)	Gotland	St	1	2026	2028	3 763	175	
Isaberg 1	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Torpa Sjöbo 2:1, etapp 2	Borås	H	2	2027	2029	4 150	110	
Bygeln 2 & 8 (del av)	Stockholm	H	-	2027	2030	7 000	140	
Örbyleden	Stockholm	H	2	2027	2029	7 100	175	
Summa						105 966	2 974	
Totalt per balansdagen						167 074	4 322	
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						221 204	4 865	

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%).

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 intjäning framgår av avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” i bokslutskommunikén.

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 intjäning, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med balansdagen. Tillkommande investeringar för förvärvade men ej tillträdde förvaltningsobjekt baseras på köpeskilling.

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Mkr	Förvaltnings- objekt	Förvärvade, ej tillträdde förvaltnings- objekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hyresvärde	438,9	-	121,3		560,1
Vakans	-7,6	-	-1,5		-9,1
Hyresintäkter	431,2	-	119,8		551,0
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-126,7	-	-32,5		-159,2
Driftsöverskott	304,5	-	87,3		391,8
Central administration fastighetsförvaltning				-18,5	-18,5
Räntenetto					-252,3
Förvaltningsresultat					121,0
Tillkommande investeringar	22,7	-	1 254,8		1 277,5

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	+/- 28,0
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5,6
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 15,9
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	+/- 33,4

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter		105,0	79,7	374,7	272,7
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-28,0	-19,8	-88,4	-62,3
Underhåll		-5,0	-4,1	-14,8	-8,5
Fastighetsskatt		-1,5	-1,1	-3,9	-2,7
Avskrivningar		-0,4	-0,1	-1,1	-0,4
Fastighetsadministration		-5,6	-4,9	-23,4	-15,0
Summa fastighetskostnader		-40,4	-30,0	-131,7	-88,8
Driftsöverskott		64,6	49,6	243,0	183,9
Central administration, fastighetsförvaltning		-2,3	-5,7	-16,3	-19,8
Central administration, projektutveckling		-4,3	-11,9	-42,7	-38,5
Resultat från joint ventures		-34,4	123,1	71,8	127,8
- varav förvaltningsresultat		-0,3	0,0	-0,4	1,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-34,1	123,1	72,2	126,6
Räntenetto		-36,7	-23,2	-128,1	-85,8
Förvaltningsresultat		-13,1	131,9	127,6	167,6
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-303,6	371,4	3,5	741,9
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-0,1	-	-2,0	-
Andelar i andra bolag		-	8,2	-7,8	8,2
Derivat		-5,9	7,0	92,9	24,6
Resultat före skatt		-322,7	518,5	214,3	942,3
Aktuell skatt		0,0	-0,2	-0,3	-0,5
Uppskjuten skatt		48,4	-84,6	-54,9	-185,3
Periodens/årets resultat		-274,3	433,6	159,1	756,5
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		-274,1	433,4	159,5	755,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,1	0,3	-0,4	1,0
<i>Resultat per aktie</i>					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-3,40	4,86	1,08	8,10
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning, st		85 865 300	85 865 300	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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2	10 149,7	8 458,4
Rörelsefastigheter		25,8	14,4
Inventarier		17,5	17,9
Licenser		5,2	6,3
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		10 198,3	8 497,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures		352,0	267,7
Andelar i andra bolag		153,4	101,0
Övriga långfristiga fordringar		39,6	148,3
Derivat		142,9	25,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		687,8	542,6
Summa anläggningstillgångar		10 886,1	9 039,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager		2,3	15,8
Kundfordringar		1,2	1,5
Skattefordringar		3,0	1,5
Fordringar på joint ventures		10,7	6,8
Övriga fordringar		120,1	107,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20,4	11,8
Likvida medel		298,0	379,2
Summa omsättningstillgångar		455,6	523,6
Summa tillgångar		11 341,7	9 563,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		1 045,9	965,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 985,8	2 905,6
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,3	0,7
Totalt eget kapital		2 986,1	2 906,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		540,2	485,3
Långfristiga leasingskulder		189,1	81,7
Långfristiga räntebärande skulder		5 109,6	4 345,4
Summa långfristiga skulder		5 838,9	4 912,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		2 233,7	1 456,8
Kortfristiga leasingskulder		20,5	12,6
Leverantörsskulder		76,3	100,7
Skatteskulder		7,3	5,1
Övriga skulder		39,9	49,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138,9	120,0
Summa kortfristiga skulder		2 516,6	1 744,5
Summa skulder		8 355,6	6 656,9
Summa eget kapital och skulder		11 341,7	9 563,2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2021-01-01	118,0	917,9	-	726,1	1,4	1 763,5
Periodens resultat	-	-	-	755,5	1,0	756,5
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
Fondemission stamaktier	429,3	-	-	-429,3	-	-
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-25,4	-	-25,4
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-8,5	-	-8,5
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-9,2	-1,7	-10,9
Summa transaktioner med aktieägare	429,9	24,0	450,0	-516,0	-1,7	386,1
Utgående eget kapital 2021-12-31	547,9	942,0	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Ingående eget kapital 2022-01-01	547,9	942,0	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Periodens resultat	-	-	-	159,5	-0,4	159,1
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-30,2	-	-30,2
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-79,2	-	-79,2
Utgående eget kapital 2022-12-31	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	-13,1	131,9	127,6	167,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	48,2	-114,7	-42,8	-109,5
Betald skatt	-0,6	-0,7	-0,6	-0,7
Förändring av varulager	5,8	-4,1	13,5	0,0
Förändringar rörelsefordringar	45,6	-9,3	61,7	-142,2
Förändringar rörelseskulder	-38,7	79,8	-97,4	150,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47,3	82,8	62,0	65,3
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-45,9	-215,3	-687,9	-982,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-113,0	-315,7	-889,5	-939,8
Betalda handpenningar för förvärv förvaltningsfastigheter	0,1	-3,9	-	-96,3
Avyttrade förvaltningsfastigheter	-0,1	-	86,8	-
Utlåning till joint ventures	-2,6	-	-2,6	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,2	-18,2	-63,0	-68,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161,7	-553,1	-1 556,1	-2 087,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission aktier	-	-	-	26,2
Kostnader för nyemission aktier	-	0,0	-	-1,5
Emission hybridobligation	-	-	-	450,0
Kostnader för emission hybridobligation	-	-0,5	-	-7,5
Upptagna lån	75,0	653,5	1 687,6	2 090,1
Amortering av lån	-19,9	-13,5	-159,0	-481,5
Amortering av leasingskuld	-4,2	-3,1	-13,8	-10,9
Förvärv av andelar från innehav utan bestämmande inflytande	-	-10,9	-	-10,9
Förvärv derivat	-	-	-24,3	-
Betalning hybridobligation	-8,3	-6,8	-28,6	-20,2
Utdelning stamaktier	-	-	-12,9	-8,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33,6	609,6	1 412,9	1 989,1
Periodens kassaflöde	-80,9	139,3	-81,2	-32,9
Likvida medel vid periodens/årets början	378,8	239,8	379,2	412,1
Likvida medel vid periodens/årets slut	298,0	379,2	298,0	379,2

SEGMENTRAPPORTERING

	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	373,1	270,9	1,6	1,9	-0,0	-0,0	374,7	272,7
Fastighetskostnader	-127,9	-86,1	-2,7	-2,8	-1,1	0,0	-131,7	-88,8
Driftsöverskott	245,2	184,8	-1,1	-0,9	-1,1	-0,0	243,0	183,9
Central administration	-16,3	-19,8	-42,7	-38,5	-	-	-59,0	-58,3
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	71,8	127,8	71,8	127,8
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-0,4	1,2	-0,4	1,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	72,2	126,6	72,2	126,6
Räntenetto	-85,8	-54,2	1,7	0,4	-44,0	-31,9	-128,1	-85,8
Förvaltningsresultat	143,1	110,8	-42,1	-39,1	26,7	95,9	127,6	167,6
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-221,2	577,1	224,6	164,8	-	-	3,5	741,9
Fastigheter, realiserade	-0,3	-	-1,7	-	-	-	-2,0	-
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-7,8	8,2	-7,8	8,2
Derivat	-	-	-	-	92,9	24,6	92,9	24,6
Resultat före skatt	-78,3	687,9	180,8	125,8	111,8	128,7	214,3	942,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,3	-0,5
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	-54,9	-185,3
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	159,1	756,5
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	8 369,0	6 732,2	2 212,0	2 170,7	305,1	136,7	10 886,1	9 039,6
Omsättningstillgångar	224,8	123,5	126,8	137,7	109,0	262,5	455,6	523,6
Summa tillgångar	8 593,8	6 855,7	2 338,8	2 308,4	414,1	399,2	11 341,7	9 563,2
Långfristiga skulder	4 271,3	3 147,1	1 183,7	1 130,2	383,9	635,0	5 838,9	4 912,4
Kortfristiga skulder	1 515,8	1 163,0	524,4	574,8	481,4	6,7	2 516,6	1 744,5
Summa skulder	5 787,1	4 310,2	1 708,2	1 705,1	865,3	641,7	8 355,6	6 656,9
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 986,1	2 906,2
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	11 341,7	9 563,2

KONCERNENS NYCKELTAL

	2022	2021	2022	2021
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	5 012	3 910	5 012	3 910
Antal bostäder i produktion	1 348	2 025	1 348	2 025
Antal bostäder i projekt	3 517	3 808	3 517	3 808
Totalt antal bostäder	9 877	9 743	9 877	9 743
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	155,7	112,2	155,7	112,2
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	31,5	38,4	31,5	38,4
Total uthyrbar yta, tkvm	187,2	150,6	187,2	150,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,0	97,9	92,9
Överskottsgrad, %	61,5	62,3	64,8	67,4
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-113,0	-315,7	-889,5	-939,8
Förvärv	-45,9	-219,2	-687,9	-1 079,0
Avyttringar	-0,1	-	86,8	-
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	5,3	26,0
Soliditet, %	26,3	30,4	26,3	30,4
Belåningsgrad, %	64,7	60,7	64,7	60,7
Belåningsgrad netto, %	63,8	59,0	63,8	59,0
Genomsnittlig räntenivå, %	3,1	2,0	3,1	2,0
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	1,8	1,9
Räntebindningstid, antal månader	23	28	23	28
Kapitalbindningstid, antal månader	23	27	23	27
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,36	1,35	0,71	1,24
Resultat per stamaktie, kr	-3,40	4,86	1,08	8,10
Justerat resultat per stamaktie, kr	-3,40	4,87	1,08	8,11
Eget kapital, Mkr	2 986,1	2 906,2	2 986,1	2 906,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 016,9	1 936,7	2 016,9	1 936,7
Eget kapital per stamaktie, kr	23,49	22,55	23,49	22,55
EPRA NRV, Mkr	3 383,5	3 365,9	3 383,5	3 365,9
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 414,3	2 396,4	2 414,3	2 396,4
EPRA NRV per stamaktie, kr	28,12	27,91	28,12	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	0,7	54,6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter	20,3	9,8	57,8	32,2
Rörelsens kostnader	-24,1	-25,3	-105,8	-81,8
Rörelseresultat	-3,8	-15,5	-48,0	-49,7
Resultat från finansiella poster	-24,3	229,1	26,5	224,0
Resultat efter finansiella poster	-28,1	213,5	-21,5	174,4
Bokslutsdispositioner	26,1	8,4	26,1	8,4
Resultat före skatt	-1,9	222,0	4,6	182,8
Skatt	4,7	7,1	-15,6	3,3
Periodens/årets resultat	2,8	229,0	-11,1	186,1

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	5,2	6,3
Materiella anläggningstillgångar	2,6	2,2
Finansiella anläggningstillgångar	2 319,8	2 138,9
Anläggningstillgångar	2 327,7	2 147,4
Omsättningstillgångar	1 929,8	1 876,5
SUMMA TILLGÅNGAR	4 257,5	4 024,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	547,9	547,9
Fritt eget kapital	945,5	1 035,8
Summa eget kapital	1 493,5	1 583,7
Långfristiga skulder	1 113,3	1 190,3
Kortfristiga skulder	1 650,8	1 249,9
Summa skulder	2 764,0	2 440,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 257,5	4 024,0

RESULTATANALYS JANUARI – DECEMBER 2022

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 374,7 Mkr (272,7). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 37,4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,9 procent (92,9).

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 7,4 procent varav lägre vakanser bidrar med 5,1 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 187,2 tkvm den 31 december 2022 jämfört med 150,6 tkvm den 31 december 2021, vilket innebär en ökning med 24,3 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2022 uppgick, på årsbasis, till 438,9 Mkr (323,2), vilket motsvarar en tillväxt om 35,8 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Förändring, %
Studentbostäder	166,6	121,4	37,2
Hyresbostäder	150,5	110,9	35,7
Samhällsfastigheter	57,6	40,4	42,7
Totala intäkter	374,7	272,7	37,4

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 131,7 Mkr (88,8), vilket motsvarade en ökning om 48,2 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-dec 2022

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-46,2	-33,1	-9,1	-88,4
Underhåll	-7,3	-4,7	-2,9	-14,8
Fastighetsskatt	-3,0	-1,0	-	-3,9
Avskrivningar	-	-1,1	-	-1,1
Direkta fastighetskostnader	-56,4	-39,8	-12,0	-108,3
Fastighetsadministration				-23,4
Totala fastighetskostnader				-131,7

Fastighetskostnader jan-dec 2021

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-31,1	-24,5	-6,7	-62,3
Underhåll	-3,8	-3,2	-1,4	-8,5
Fastighetsskatt	-2,1	-0,6	-0,0	-2,7
Avskrivningar	-0,1	-0,3	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-37,1	-28,6	-8,2	-73,9
Fastighetsadministration				-15,0
Totala fastighetskostnader				-88,8

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -107,2 Mkr (-73,5) vilket motsvarar en ökning med 45,9 procent. Ökningen förklaras av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2021, högre kostnader för el, fastighetsadministration samt en kostnad om -2,1 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21 efter översvämning under hösten 2021. För jämförbart bestånd (exklusive Kungsbäck 2:21) ökade fastighetskostnaderna med 10,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -23,4 Mkr (-15,0). Ökningen är främst hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd samt stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 243,0 Mkr (183,9), vilket motsvarade en ökning med 32,1 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 64,8 procent (67,4). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av ökade kostnader utöver tillväxtdrivna kostnader för drift och underhåll om -29,2 Mkr, högre kostnader för el om -4,1 Mkr, samt kostnader för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck om -2,1 Mkr.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -59,0 Mkr (-58,3), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 1,3 procent. Under fjärde kvartalet 2022 fakturerades joint ventures totalt 8,0 Mkr för projektledningstjänster avseende helåret 2022. Detta har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration under fjärde kvartalet 2022. K2A bedömer att motsvarande fakturering kommer ske kvartalsvis under 2023. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -16,3 Mkr (-19,8) respektive -42,7 Mkr (-38,5).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till 71,8 Mkr (127,8). Minskningen jämfört med motsvarande period 2021 beror till stor del på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till 72,2 Mkr (126,6).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -128,1 Mkr (-85,8). Jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år har de räntebärande skulderna ökat och räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Till följd av högre marknadsräntor har aktiverade räntor kopplat till pågående projekt ökat under 2022. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,1 procent (2,0). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,8 (1,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 3,5 Mkr (741,9).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

	2022	2021
Mkr	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsobjekt	-221,2	577,1
Pågående projekt	224,6	164,8
Totala värdeförändringar	3,5	741,9
Totalt i procent av ingående balans	0,0	12,8

K2A har swapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 2 075,0 Mkr (1 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 92,9 Mkr (24,6), till följd av förändrade långa marknadsräntor. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,3 Mkr (-0,5), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till -54,9 Mkr (-185,3) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2022 till 343,5 Mkr (245,9). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastigheter	583,8	525,0
Underskottsavdrag	-70,7	-50,4
Obeskattade reserver	0,1	1,9
Derivat	25,1	5,3
Övriga poster	2,0	3,5
Summa	540,2	485,3

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 71 personer (131) anställda i K2A. 51 medarbetare (40), varav 19 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 20 medarbetare (91) avser personal i K2A Trähus, bolagets fabriker för tillverkning av lägenhetsenheter i trä.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden jan-dec 2022 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 11,6 Mkr (7,3). 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 2,9 Mkr (3,9), varav 1,5 Mkr (2,4) 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 31 december 2022 tillgångar till ett värde om 11 341,7 Mkr (9 563,2), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 10 149,7 Mkr (8 458,4). Likvida medel uppgick per balansdagen till 298,0 Mkr (379,2). Eget kapital uppgick till 2 986,1 Mkr (2 906,2).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2022 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 7 343,3 Mkr (5 802,2). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 63,8 procent (59,0). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,1 procent (2,0). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 23 månader (28) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 23 månader (27). K2A har derivatavtal om 2 075,0 Mkr (1 075,0). K2A ingick i januari 2023 ränteswapavtal med ett nominellt belopp om sammanlagt 1 500 Mkr.

Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 80,1 Mkr (54,0). Periodiserade transaktionskostnader om 15,6 Mkr (20,5) har reducerat ränte-bärande skulder i balansräkningen.

Tabellerna över räntestruktur och derivatavtal inkluderar ränteswappar som ingåtts januari 2023.

Fördelning fast/rörlig ränta	Mkr	%
Lån med fast ränta	2 464,8	33,5
Räntesäkrade lån	3 575,0	48,6
Lån med rörlig ränta	1 318,6	17,9
Summa	7 358,4	100,0

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 200	1,27
2028	475	0,21
Summa/genomsnitt	3 575	0,95

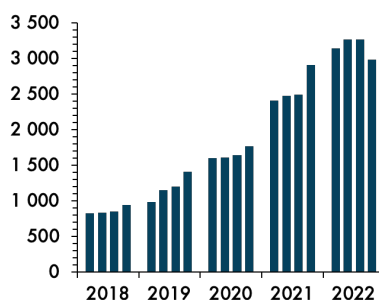
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	2 818,6	4,68	-	-	-
2023	272,7	1,78	2 517,6	2 167,8	349,8
2024	622,5	1,52	2 036,5	1 885,4	151,2
2025	1 666,1	1,52	2 957,6	2 954,9	2,7
2026	1 503,9	2,89	303,9	303,9	-
2028	475,0	2,22	346,4	46,4	300,0
Summa/genomsnitt	7 358,9	3,06	8 162,0	7 358,9	803,7

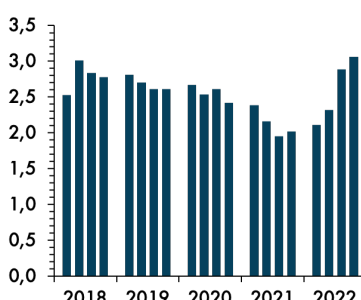
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ränta, procent
Seniora icke säkerställda, gröna obligationer							
20/23 FRN C	2020-08-01	2023-08-01	0,6	400	Stibor 3M	3,95	6,33
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	1,4	400	Stibor 3M	3,25	5,69
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	2,3	400	Stibor 3M	3,00	4,89
MTN 103	2022-03-18	2024-12-18	2,0	300	Stibor 3M	4,40	6,93
Totalt emitterat belopp				1 500			
Hybridobligationer							
	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	7,71
Totalt emitterat belopp				450			

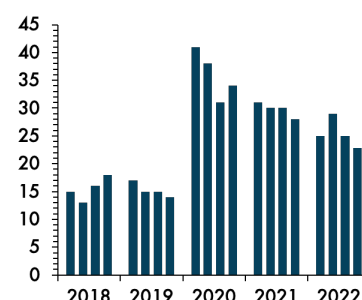
Eget kapital, Mkr



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 bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén. 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, %	2022-12-31	2021-12-31
Diskonteringsränta bostäder	5,9	5,6
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,6	6,6
Direktavkastningskrav		
Bostäder	3,7	3,6
Samhällsfastigheter	5,4	4,7
Vägt genomsnitt	3,9	3,8

Fastighetsbeståndets värde har ökat med 1 587,6 Mkr (2 645,6) i jämförelse med utgången av år 2021.

Under perioden har 1 601,1 Mkr (782,6) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 120,6 Mkr (80,8).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 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	44,8	17,5	62,3
Tillgångsförvärv via dotterbolag	227,7	420,1	647,8
Försäljningar	-85,8	-1,0	-86,8
Investeringar	20,3	932,9	953,3
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	50,1	63,2	113,3
Värdeförändringar			
Orealiserade	-211,6	224,6	13,1
Realiserade	-0,3	-1,7	-2,0
Nyttjanderättstillgångar	-9,6	-	-9,6
Omklassificering	1 601,1	-1 601,1	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 369,0	1 780,7	10 149,7

Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 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	851,2	102,2	953,4
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	7,5	887,7	895,2
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	37,2	-	37,2
Värdeförändringar			
Orealiserade	584,2	164,8	749,1
Nyttjanderättstillgångar	-7,2	-	-7,2
Avskrivningar	-0,1	-	-0,1
Omklassificering	782,6	-782,6	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	6 732,3	1 726,1	8 458,4

Not 3 Väsentliga händelser efter periodens utgång

K2A ingick i januari 2023 ränteswapavtal med ett nominellt belopp om sammanlagt 1 500 Mkr.

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%	+/- 28
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 6
Fastighetskostnader	+/-10%	-/+ 16
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 15

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 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	2 681	3 256
Aktuell hyra, kr/kvm	1 919	2 352
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,6	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,3	1,5
Aktuell vakans, %	4,6	2,0
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 193	2 282
Diskonteringsränta, %	7,6	5,9
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	3,7

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 20
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 20
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 2
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 79
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 77

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.

Omvärlden

Det pågående kriget i Ukraina och de sanktioner som införs som en konsekvens därav, kan fortsatt 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 fortsatt hög nivå 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 bidrog under andra kvartalet till att K2A beslutade om att senarelägga flertalet byggstarter under 2022 och 2023 samt varslade personal verksamma i K2A Trähus produktionsanläggningar. Under fjärde kvartalet har den pågående fabriksproduktionen slutförts och större delen av personalen avslutat sina anställningar.

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 Ljungberg med bolag	2 412 000	6 995 000	-	13 864	9 420 864	10,7	17,0
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 166 496	-	19 499	8 597 995	9,8	16,6
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	-	17 659	7 389 081	8,4	14,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	5 577 567	-	-	5 577 567	6,4	3,0
SEB Fonder	-	5 284 739	-	-	5 284 739	6,0	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	1 195 419	-	2 032	1 959 451	2,2	4,8
Swedbank Försäkring	-	1 697 187	-	18 782	1 715 969	2,0	0,9
Humble fonder	-	1 529 865	-	-	1 529 865	1,7	0,8
Avanza Pension	-	1 239 452	-	167 278	1 406 730	1,6	0,8
Swedbank Fonder	-	1 260 000	-	-	1 260 000	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Handelsbanken Liv	-	660 378	-	3 450	663 828	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Adrigo Fonder	-	634 910	-	-	634 910	0,7	0,3
Carnegie Fonder	-	423 182	-	-	423 182	0,5	0,2
Nordea Liv	-	391 779	-	14 601	406 380	0,5	0,2
Handelsbanken Fonder	-	379 331	-	-	379 331	0,4	0,2
Övriga	-	4 938 934	-	1 453 610	6 392 544	7,3	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 14 februari 2023
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 bokslutskommuniké 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

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 beaktas.

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

Justerad 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. Måttet är definierat i IFRS.

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 beaktas.

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 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	-13,1	131,9	127,6	167,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-8,7	-6,8	-30,2	-25,4
Justerat förvaltningsresultat	-30,9	116,1	61,3	106,1
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,36	1,35	0,71	1,24
Resultat per stamaktie				
Resultat efter skatt	-274,3	433,6	159,1	756,5
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-8,7	-6,8	-30,2	-25,4
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-292,0	417,8	92,8	695,0
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 659 841
Justerat resultat per stamaktie, kr	-3,40	4,87	1,08	8,11
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande, kr	0,00	0,00	0,00	-0,01
Resultat per stamaktie, kr	-3,40	4,86	1,08	8,10
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 986,1	2 906,2	2 986,1	2 906,2
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,3	-0,7	-0,3	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	2 016,9	1 936,7	2 016,9	1 936,7
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	23,49	22,55	23,49	22,55
EPRA NRV per stamaktie				
EPRA NRV	2 414,3	2 396,4	2 414,3	2 396,4
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
EPRA NRV per stamaktie, kr	28,12	27,91	28,12	27,91
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	105,0	79,7	374,7	272,7
Driftsöverskott	64,6	49,6	243,0	183,9
Överskottsgrad, %	61,5	62,3	64,8	67,4
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	159,1	756,5	159,1	756,5
Eget kapital utgående balans	2 986,1	2 906,2	2 986,1	2 906,2
Avkastning på eget kapital, %	5,3	26,0	5,3	26,0
Soliditet				
Eget kapital	2 986,1	2 906,2	2 986,1	2 906,2
Totala tillgångar	11 346,7	9 563,2	11 346,7	9 563,2
Soliditet, %	26,3	30,4	26,3	30,4

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Räntebärande skuld				
Långfristiga räntebärande skulder	5 109,6	4 345,4	5 109,6	4 345,4
Långfristiga leasingsskulder	189,1	81,7	189,1	81,7
Kortfristiga räntebärande skulder	2 233,7	1 456,8	2 233,7	1 456,8
Kortfristiga leasingsskulder	20,5	12,6	20,5	12,6
Räntebärande skuld	7 552,9	5 896,5	7 552,9	5 896,5
Leasingsskulder	-209,6	-94,3	-209,6	-94,3
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 343,3	5 802,2	7 343,3	5 802,2
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 343,3	5 802,2	7 343,3	5 802,2
Likvida medel	-298,0	-379,2	-298,0	-379,2
Nettoskuld	7 045,3	5 423,0	7 045,3	5 423,0
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 343,3	5 802,2	7 343,3	5 802,2
Totala tillgångar	11 341,7	9 563,2	11 341,7	9 563,2
Belåningsgrad, %	64,7	60,7	64,7	60,7
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	7 045,3	5 423,0	7 045,3	5 423,0
Totala tillgångar minus likvida medel	11 043,7	9 184,0	11 043,7	9 184,0
Belåningsgrad netto, %	63,8	59,0	63,8	59,0
Räntetäckningsgrad, 12 månader				
Driftöverskott	-	-	243,0	183,9
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-16,3	-19,8
Räntenetto	-	-	-128,1	-85,8
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,8	1,9
EPRA NRV				
Eget kapital	2 986,1	2 906,2	2 986,1	2 906,2
Derivat	-142,9	-25,6	-142,9	-25,6
Uppskjuten skatt	540,2	485,3	540,2	485,3
EPRA NRV	3 383,5	3 365,9	3 383,5	3 365,9
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,3	-0,7	-0,3	-0,7
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 414,3	2 396,4	2 414,3	2 396,4
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie				
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	27,91	18,06
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	28,12	27,91
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	0,7	54,6

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Årsredovisning 2022 publiceras på www.k2a.se	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	8 mars 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2023

FÖRESLAGEN PREFERENSAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 juni 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	12 juni 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 juni 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 september 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	12 september 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 september 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 december 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	12 december 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 december 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	8 mars 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	12 mars 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 mars 2024

FÖRESLAGEN STAMAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 april 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2 maj 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	5 maj 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 14 februari 2023.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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