

Q1

Delårsrapport januari - mars 2023
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023

JAN-MAR 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 110,3 Mkr (85,6)
- Driftsöverskottet uppgick till 67,8 Mkr (49,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6,3 Mkr (45,0)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -168,9 Mkr (204,6)
- Resultat efter skatt uppgick till -156,1 Mkr (239,0) och resultat per stamaktie uppgick till -2,04 kr (2,60)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 5 012 (4 379)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj	Fastighetsvärde	Substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare
9 893 st	10 084 Mkr	2 174 Mkr

NYCKELTAL, MKR	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
Hyresintäkter	110,3	85,6	399,5	374,7
Driftsöverskott	67,8	49,1	261,7	243,0
Förvaltningsresultat	6,3	45,0	89,0	127,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-168,9	204,6	-372,0	1,5
Resultat efter skatt	-156,1	239,0	-236,0	159,1
Antal bostäder i förvaltning	5 012	4 379	5 012	5 012
Antal bostäder i produktion	1 312	1 829	1 312	1 348
Antal bostäder i projekt	3 569	3 718	3 569	3 517
Totalt antal bostäder	9 893	9 926	9 893	9 877
Belåningsgrad netto, %	66,2	59,6	66,2	63,8
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	1,7	1,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	3 143,3	3 607,9	3 143,3	3 383,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	2 174,1	2 638,3	2 174,1	2 414,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	25,32	30,73	25,32	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	-17,6	0,7

Antal tillförda bostäder i förvaltning (senaste 12 mån)	Förändring fastighetsvärde (senaste 12 mån)	Förändring driftsöverskott 12 mån sedan föregående år
633 st	597 Mkr	35 %

HÄNDELSE 2023

K2A lanserade ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk samt ett uppdaterat ramverk för gröna aktier. De nya ramverken innebär högre hållbarhetskrav och en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi än tidigare.

Infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson (KD) besökte K2A:s studentbostäder i Barkarbystaden i Järfälla. Ministern träffade studenter som tack vare bygget av nya studentbostäder kunnat flytta till Stockholmsregionen för att studera och fick även se konkreta exempel på K2A:s prisbelönta hållbarhetsarbete.



K2A lanserade Den gröna fastighetspodden, en egen podd med fokus på vad som är aktuellt i bolaget och på fastighetsmarknaden generellt.

- K2A ingick avtal om att avyttra sex fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 095 Mkr. Fyra fastigheter frånträds den 31 maj 2023 och två fastigheter den 1 december 2023. Sammantaget förstärks K2A:s likviditet med 400 Mkr.
- K2A ingick avtal om att avyttra fyra fastigheter i Växjö med ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Fastigheterna frånträds den 30 juni 2023. Sammantaget förstärks K2A:s likviditet med 235 Mkr.

Västern (Sundsvall Förrådet)



Vd-ord

Det är alltid speciellt att börja ett nytt verksamhetsår. Särskilt efter ett så dramatiskt år som 2022, som för K2A var ett år med två ansikten. Omvärldssorin i spåren av Rysslands invasion av Ukraina samt de stigande räntenivåerna påverkade fastighetsmarknaden och även K2A väsentligt. Vi agerade tidigt genom att öka tillgången till kapital, pausa vår produktion av nya projekt samt ingå ytterligare swapavtal. Samtidigt som fokus låg på defensiva åtgärder var 2022 K2A:s bästa år någonsin rent operationellt, med över 30 procent ökat driftöverskott och ännu större ökning vad gäller hyresintäkter.

I år firar K2A tio år och det finns goda skäl att anta att jubileumsåret kommer att bli än bättre för den operationella verksamheten. Under det första kvartalet ökade hyresintäkterna med 29 procent till 110,3 Mkr och driftsöverskottet ökade med 38 procent till 67,8 Mkr.

I spåren av ett oroligt fjolår kommer 2023 bli ett konsolideringsår för K2A. För att stärka balansräkning, finansiella nyckeltal och kassaflöde slutförde vi under april två försäljningar av tio fastigheter i Västerås, Uppsala, Gävle och Växjö. Det var det första konkreta resultatet av det konsolideringsarbete som pågått i bolaget sedan i höstas och ett viktigt steg för att förstärka likviditet och stärka balansräkning, finansiella nyckeltal samt kassaflöde. Sammantaget innebär försäljningarna att K2A:s likviditet förstärks med cirka 635 Mkr.

Försäljningsprocesserna ser något annorlunda ut idag jämfört med de senaste åren. Vi har dock sålt i paritet med bokfört värde, vilket jag ser som ett styrkebesked givet hur omvärlden ser ut. Jag har i tidigare vd-ord argumenterat för att den typen av tillgångar som K2A:s fastighetsportfölj består av – moderna och miljöcertifierade bostäder av hög kvalitet som ligger i bra lägen i landets 20 största kommuner – är attraktiva tillgångar även på en mer utmanande transaktionsmarknad. När vi nu kommit längre i vårt konsolideringsarbete är jag ännu mer övertygad om detta. De avslutade affärerna stärker den tesen och vi har valt att vara transparenta kring detaljerna rörande affärerna, som baseras på ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 745 Mkr, vilket motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 4,1 procent.

Resultatmässigt visar årets första kvartal på en förlust, vilket beror på nedjusterade värderingar av förvaltningsfastigheter. Eftersom de förändringarna inte var offentliggjorda i samband med försäljningarna kommunicerade vi rabattens storlek i förhållande till bokfört värde för dessa fastigheter per 31 december 2022. I genomsnitt var denna 2,5 procent för de aktuella försäljningarna.

K2A:s långsiktiga plan är att bygga upp en betydande fastighetsportfölj av attraktiva bostäder av hög kvalitet på starka tillväxtorter. En central del i detta är att respektive ort ska ha ett tillräckligt stort fastighetsbestånd för att det ska vara motiverat med egen förvaltning. Vi ser tydligt att förvaltning i egen regi skapar högre lönsamhet och nöjdare kunder. Därför är jag väldigt glad att vi har möjlighet att behålla förvaltningen av de nu avyttrade fastigheterna. K2A kommer att fortsätta hyra ut och förvalta fastigheterna på uppdrag av den nya ägaren med hjälp av vår personal som arbetar med förvaltningen av våra egna fastigheter.

Vår ambition är att genomföra ytterligare försäljningar under 2023. Syftet är både att anpassa balansräkningen till en miljö med högre räntenivåer och att frigöra finansieringsutrymme för fortsatt tillväxt. Vi ser att det finns en stor potential för fortsatt värdeskapande i Stockholmsregionen, där hyror och fastighetsvärden är högre än i övriga landet och där K2A under lång tid har arbetat aktivt och långsiktigt för att utöka sitt fastighetsbestånd. Idag har vi 1 854 byggrätter i Stockholms län, vilket motsvarar mer än en tredjedel av antalet befintliga K2A-bostäder i hela Sverige och mer än hälften av vår totala byggrättsportfölj. Höga ränte- och byggkostnader lägger just nu en våt filt över hela byggsektorn och i stora delar av Sverige kommer det nog dröja innan det är lönsamt att bygga flerbostadshus igen. Men Stockholm är annorlunda och jag ser framför mig att de bygg- och fastighetsföretag som prioriterat affärsutveckling i Stockholmsområdet är de företag som har bäst förutsättningar för en ekonomiskt hållbar tillväxt framåt.

Sedan i höstas är K2A associerad medlem i Sveriges Allmännyttan. Tidigare i vår deltog vi för första gången i Allmännyttans kongress, som hölls i Kiruna, för att diskutera hyresrättens framtid tillsammans med representanter från hela Sverige. Det var glädjande att kongressen beslöt att associerade medlemmar i stor utsträckning ska likställas med vanliga medlemmar. Ett viktigt signalvärde om att privata bolag och kommunala bolag tillsammans ska utveckla hyresrätten.

De förväntningar som politiken, allmänheten och investerare har på företags hållbarhetsarbete ökar kontinuerligt och de bolag som vill ligga i framkant måste fortsätta ställa hårda krav på sig själva. I januari lanserade K2A ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk samt ett uppdaterat ramverk för gröna aktier. De nya ramverken innebär högre hållbarhetskrav och en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi än tidigare. Med det nya gröna aktieramverket blir det tydligt att K2A går längre än andra vad gäller de krav som bolaget ställer på sig själva. Alla som investerar i K2A ska känna sig trygga med att de bidrar i omställningen till ett mer hållbart samhälle med minskade klimatutsläpp. Vi uppdaterar även det finansiella ramverket, för att återspegla bästa marknadspraxis samt K2A:s gröna profil. Uppdateringarna av det senare innebär att K2A:s gröna definitioner ligger tydligare i linje med EU:s taxonomi samtidigt som vi ställer skarpare energikrav och högre krav på miljöcertifiering.

I samband med att vi släpper rapport får vi alltid frågor från många olika håll. Därför tänkte jag avsluta med att tipsa om

vår egen nystartade podd, Den gröna fastighetspodden. Initialt producerar vi ett nytt avsnitt per kvartal, i samband med att vi släpper rapport. Premiäravsnittet publicerades i samband med vår bokslutskommuniké för 2022 och strax efter att denna text publicerats dyker det andra avsnittet upp på vår webbplats och de vanligaste plattformarna för poddar. Poddformatet ger möjlighet att resonera mer och förklara saker på ett annat sätt. Vi vet att många hellre lyssnar på en podd än läser ett vd-ord och är glada över att på det sättet kunna bidra till mer insikt om K2A:s arbete och om fastighetsmarknaden generellt för våra partner, investerare och andra intressenter.

Du hittar den på <https://investerare.k2a.se/sv/podcast>.

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

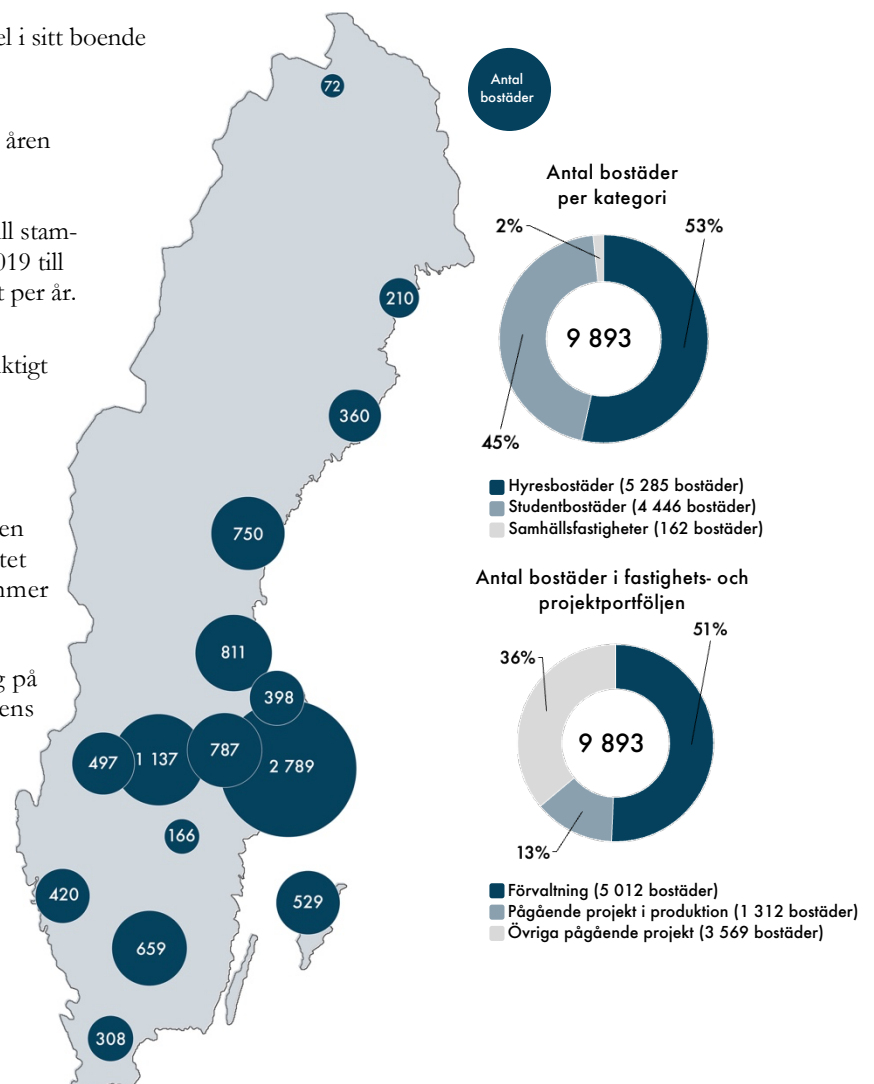
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt 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 9 893 bostäder, varav 5 012 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 10 084 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 tågtidtabeller främjar ett klimateffektivt resande. För att underlätta vardagsspullet 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 höjer ambitionen i nya gröna ramverk

I januari lanserade K2A ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk samt ett uppdaterat ramverk för gröna aktier. De nya ramverken innebär högre hållbarhetskrav och en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi än tidigare. Med det nya gröna aktieramverket blir det tydligt att K2A går längre än andra vad gäller de krav som bolaget ställer på sig själva. Alla som investerar i K2A ska känna sig trygga med att de bidrar i omställningen till ett mer hållbart samhälle med minskade klimatutsläpp. K2A uppdaterar även det finansiella ramverket, för att återspegla bästa marknadspraxis samt K2A:s gröna profil. Uppdateringarna av det senare innebär att K2A:s gröna definitioner ligger tydligare i linje med EU:s taxonomi samtidigt som bolaget ställer skarpare energikrav och högre krav på miljöcertifiering.

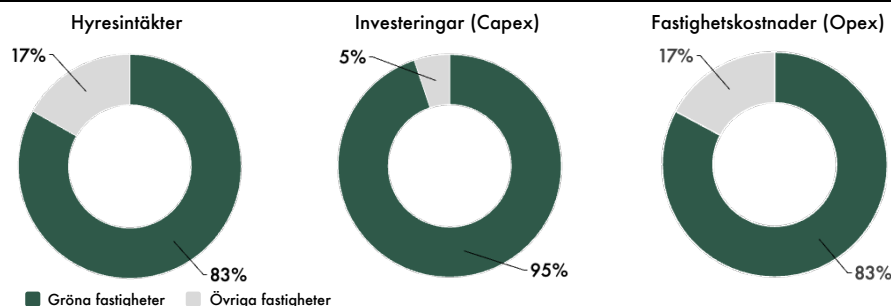
Lyckade energibesparingsåtgärder ger lägre driftskostnader och miljöpåverkan

Under 2022 genomförde K2A ett flertal energibesparingsåtgärder i det befintliga beståndet. Kombinerat med smart styrning har åtgärderna fortsatt visa ett positivt resultat. Ett exempel på åtgärd är installation av temperatur- och fuktgivare i hela beståndet i kombination med att byggnaderna börjat styras mot inomhustemperatur. Genom denna åtgärd har K2A lyckats spara 9,6 procent fjärrvärme i jämförbart bestånd under Q1 2023, jämfört med motsvarande period förra året. Under perioden har fler fastigheter kopplats upp mot bolagets centrala styrsystem. Summerad besparing av köpt el och fjärrvärme landade på 6,1 procent för 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.

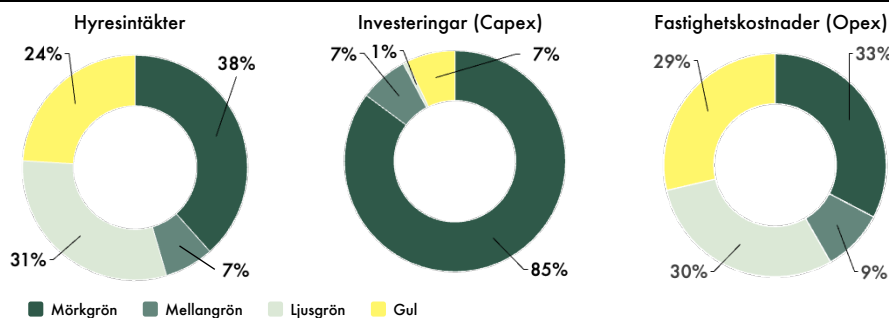
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER, JAN-MAR 2023

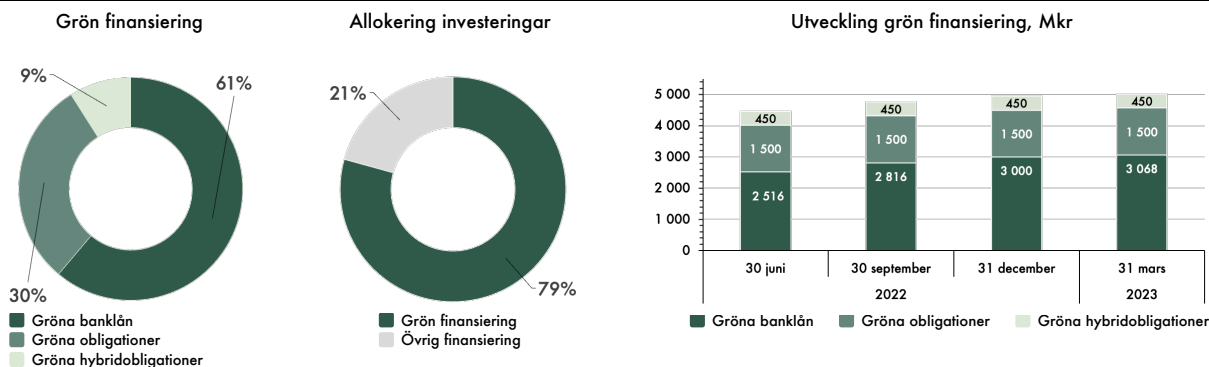
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



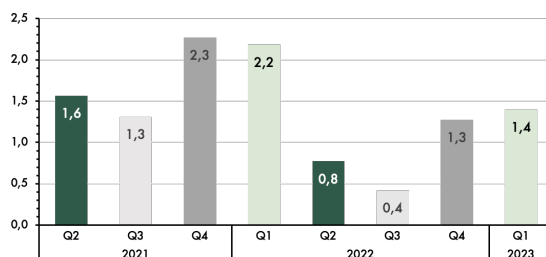
Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



ENERGIEFFEKTIVITET

CO₂e-utläpp, kg per kvm (scope 1-3¹⁾)

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning, kWh/kvm ²
		ton	kg/kvm	
2021	Q2	182,7	1,6	19,1
	Q3	142,0	1,3	12,9
	Q4	338,3	2,3	33,3
2022	Q1	465,4	2,2	39,0
	Q2	178,9	0,8	15,6
	Q3	104,2	0,4	10,5
	Q4	320,7	1,3	30,9
2023	Q1	348,4	1,4	31,5

- 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 tjänstresor. I scope 3 ingår ej hyresgästel och nyproduktionsaktiviteter på kvartalsbasis. För komplett utfall i scope 3, se den senaste årsredovisningen.
- 2) Från Q1 2023 redovisas energistatistik med normalårskorrigerad fjärrvärme. Historisk energistatistik har uppdaterats enligt samma princip.

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	42	-	53	-	53
- Brons	33	7	-	40	-	40
Passivhus/annan	3	-	-	3	-	3
Summa	70	71	-	141	37	178

Exempel på gröna byggnader – Växjö Hortonomen

På Hortonomen i Växjö har K2A färdigställt 100 studentbostäder som var klara för inflytt den 1 september 2022.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och miljömärkt enligt Svanen.



FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

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

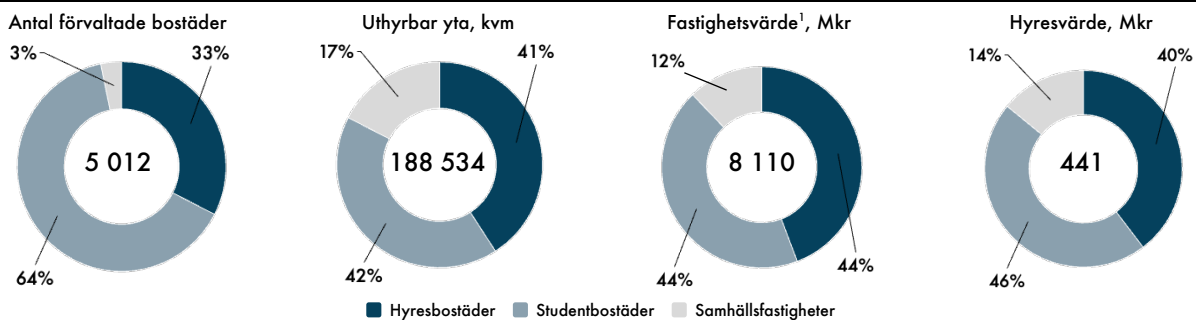
Förvaltningsobjekten består av totalt 5 012 bostäder och en uthyrbar yta om 188 534 kvm, varav 162 422 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

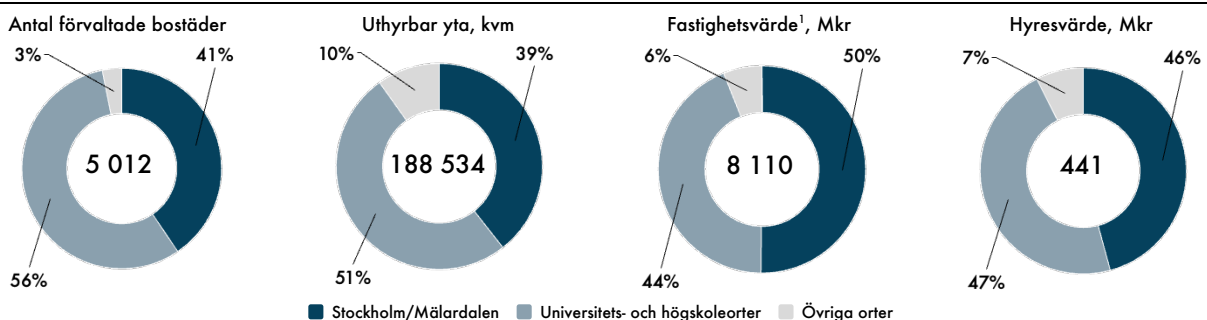
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 630	73 117	3 942	3 587	46 551	175	2 271	38	493	135	1 747
Studentbostäder	3 220	73 443	5 180	3 537	44 982	204	2 597	49	628	150	1 903
Samhällsfastigheter	162	15 862	16 989	986	30 026	62	1 887	9	285	53	1 602
Summa/genomsnitt	5 012	162 422	26 111	8 110	43 017	441	2 340	97	513	337	1 787

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	5 504	4 067	54 739	202	2 718	37	500	162	2 177
Universitets- och högskoleorter	2 823	83 182	12 457	3 553	37 148	206	2 157	53	556	149	1 555
Övriga orter	158	10 439	8 150	490	26 360	33	1 774	6	344	26	1 422
Summa/genomsnitt	5 012	162 422	26 111	8 110	43 017	441	2 340	97	513	337	1 787

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



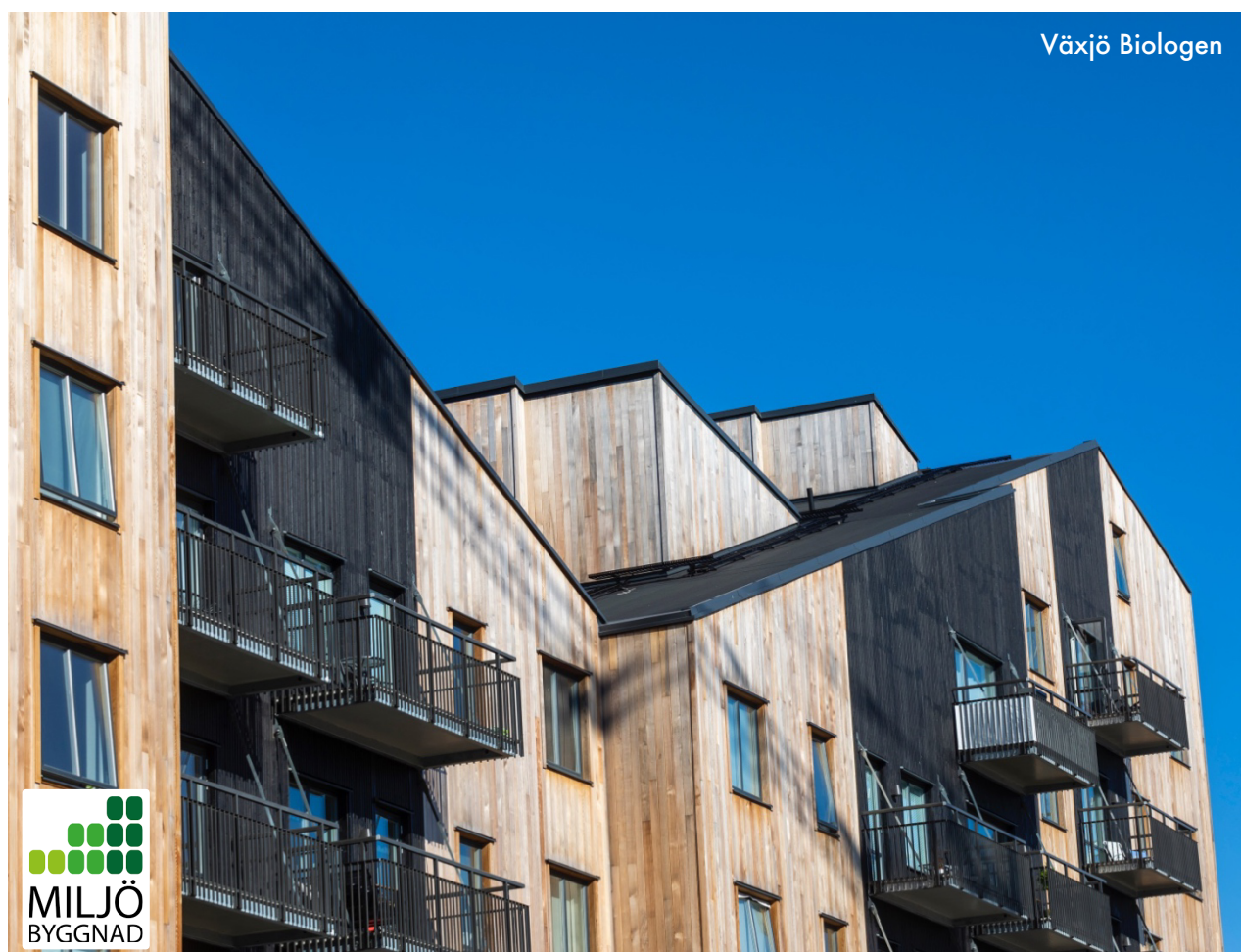
1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 10 084 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet 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 118,9 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för 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 ska inte ses som en prognos. 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.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

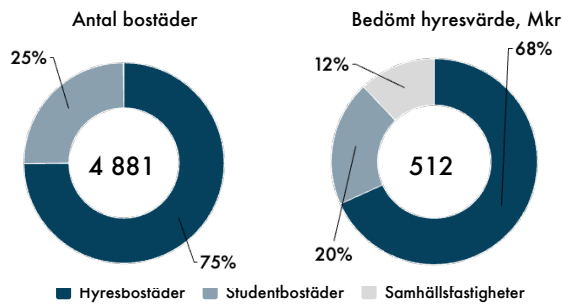
Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyres- värde, Mkr
Per 2023-01-01						
Hyresbostäder		H		75 393	1 629	171,3
Studentbostäder		St		77 873	3 216	202,8
Samhällsfastigheter		Sa		31 501	162	59,6
Framtida projektfastigheter		Fp		2 416	5	5,1
Summa				187 184	5 012	438,9
Adderade 2023						
Bredsand förskola	Enköping	Sa	2023	1 350	-	2,4
Summa				1 350	-	2,4
Totalt				188 534	5 012	441,2

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

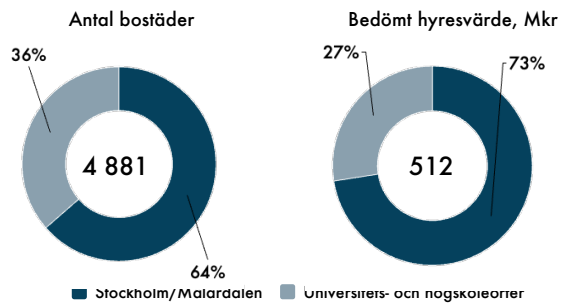


PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

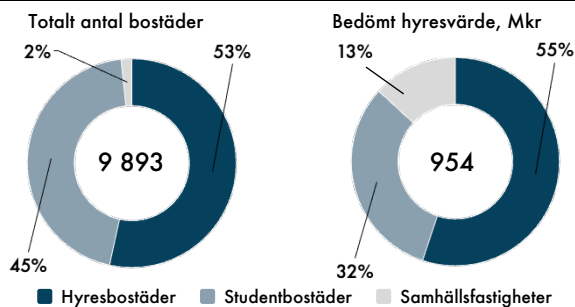


PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

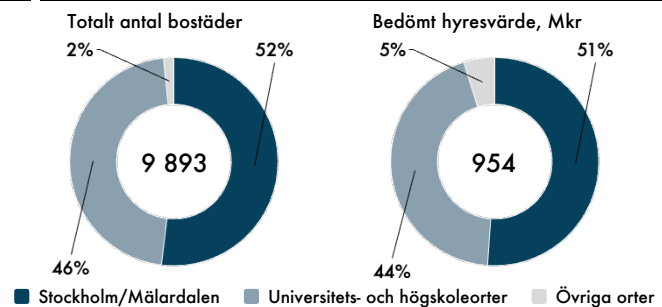


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektporfölj per kategori



Total fastighets- och projektporfölj uppdelat geografiskt

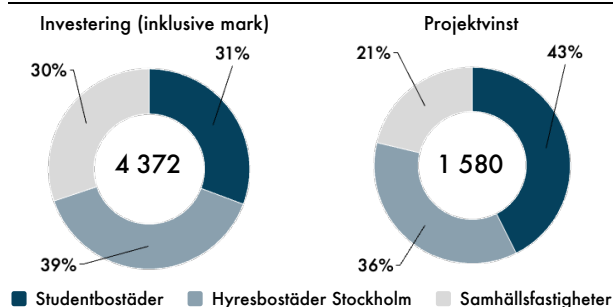


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier.

Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Fastighetsvärde vid färdigställande		Investering, Mkr	Projektvinst	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	%
Studentbostäder	1 028	23 661	315	23 976	97	4 046	2 016	84 084	1 343	673	50
Hyresbostäder Stockholm	778	31 472	1 519	32 991	104	3 155	2 280	69 110	1 709	571	33
Samhällsfastigheter	-	-	26 358	26 358	80	3 050	1 656	62 827	1 320	336	25
Summa/genomsnitt	1 806	55 133	28 192	83 325	281	3 378	5 952	71 431	4 372	1 580	36

Fördelning per kategori



PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Sirenen	Lund	H		1, 2021	2, 2023	3 497	98	8,2
Ljusbågen	Uppsala	H		1, 2021	4, 2023	11 350	216	21,8
Skrinet	Luleå	H		2, 2021	2, 2023	4 600	95	8,9
Spiran	Luleå	H		2, 2021	4, 2023	5 400	115	10,1
Diskus	Växjö	H		2, 2021	3, 2023	6 863	185	15,2
Planet	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	2 463	62	5,2
Generatör	Linköping	St, Sa		3, 2021	3, 2023	3 177	112	7,6
Galaxen	Västerås	H		4, 2021	2, 2023	6 747	155	14,4
Äppellunden	Umeå	H		4, 2021	2, 2023	3 852	83	7,5
Magasinet	Norrtälje	H		1, 2022	4, 2023	10 785	191	19,4
Summa						58 734	1 312	118,4
Övriga pågående projekt								
Perrongen	Stockholm	St	6	2024	2026	6 562	247	
Slakthus förskola	Stockholm	Sa	6	2024	2026	1 078	-	
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2024	2026	2 130	-	
Åkroken	Sundsvall	St	6	2024	2026	1 892	86	
Förseglet	Västerås	H	6	2024	2027	5 420	145	
Havet	Örebro	St	6	2024	2026	1 024	36	
Trätornet	Stockholm	H	4	2025	2027	3 821	91	
Skogsliden	Stockholm	H	4	2025	2027	3 470	77	
Baronen	Sundsvall	H	6	2025	2027	7 015	187	
Sandstugan	Stockholm	H	2	2025	2027	5 200	120	
Korpralen	Gotland	St	1	2025	2027	1 672	76	
Kärnhuset	Stockholm	St	4	2025	2027	1 958	89	
Timmerfallet	Stockholm	St	1	2025	2027	4 400	200	
Brinken, etapp 1	Borås	H	4	2025	2027	7 639	201	
Stinsen	Nynäshamn	H	2	2025	2027	5 480	140	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240	
Harklövern	Karlstad	H	6	2026	2028	3 128	81	
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45	
Lugnet	Sundsvall	H	6	2026	2028	2 558	70	
Verkstan	Stockholm	H	1	2026	2028	3 000	70	
Visborg	Gotland	St	1	2026	2028	3 850	175	
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Brinken, etapp 2	Borås	H	2	2027	2029	9 894	213	
Imperiet	Stockholm	H	-	2027	2030	7 000	150	
Ateljén	Stockholm	H	2	2027	2029	7 100	175	
Summa						110 181	3 009	
Totalt per balansdagen						168 915	4 321	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Flogsta 22:3	Uppsala	St	4	2024	2026	7 850	160	
Ångpannan 12	Västerås	Sa	6	2023	2026	23 150	-	
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2023	2029	23 520	400	
Summa						54 520	560	
Total						223 435	4 881	

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 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 PER BOKSLUTSDAGEN

Mkr	Förvaltnings- objekt	Förvärvade, ej tillträdde förvaltnings- objekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hyresvärde	441,2	-	118,4		559,6
Vakans	-7,6	-	-1,4		-9,1
Hyresintäkter	433,6	-	117,0		550,6
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-127,4	-	-31,2		-158,6
Driftsöverskott	306,1	-	85,8		392,0
Central administration fastighetsförvaltning				-18,5	-18,5
Räntenetto					-237,9
Förvaltningsresultat					135,6
Tillkommande investeringar	11,9	-	1 124,7		1 136,6

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 procent	-/+ 15,9
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	-/+ 33,4

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter		110,3	85,6	399,5	374,7
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-30,4	-24,5	-94,4	-88,4
Underhåll		-3,4	-4,6	-13,6	-14,8
Fastighetsskatt		-0,7	-0,7	-4,0	-3,9
Avskrivningar		-0,4	-0,2	-1,3	-1,1
Fastighetsadministration		-7,7	-6,6	-24,5	-23,4
Summa fastighetskostnader		-42,6	-36,5	-137,8	-131,7
Driftsöverskott		67,8	49,1	261,7	243,0
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,4	-5,5	-15,3	-16,3
Central administration, projektutveckling		-11,3	-12,4	-41,7	-42,7
Resultat från joint ventures		-2,7	37,9	31,2	71,8
- varav förvaltningsresultat		-1,8	-0,2	-2,0	-0,4
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-0,9	38,1	33,2	72,2
Räntenetto		-43,0	-24,2	-147,0	-128,1
Förvaltningsresultat		6,3	45,0	89,0	127,6
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-169,5	204,6	-370,6	3,5
Förvaltningsfastigheter, realiserade		0,6	-	-1,4	-2,0
Andelar i andra bolag		-	-0,7	-7,0	-7,8
Derivat		-20,6	47,8	24,4	92,9
Resultat före skatt		-183,2	296,7	-265,6	214,3
Aktuell skatt		-0,0	-0,3	0,0	-0,3
Uppskjuten skatt		27,1	-57,4	29,6	-54,9
Periodens/årets resultat		-156,1	239,0	-236,0	159,1
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		-156,1	239,0	-235,6	159,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,0	-0,0	-0,4	-0,4
<i>Resultat per aktie</i>					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-2,04	2,60	-3,55	1,08
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	10 083,7	9 486,6	10 149,7
Rörelsefastigheter		24,7	13,7	25,8
Inventarier		16,5	18,7	17,5
Licenser		5,0	6,1	5,2
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		10 129,8	9 525,1	10 198,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		349,2	318,1	352,0
Andelar i andra bolag		153,4	154,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar		29,4	127,8	39,6
Derivat		190,2	73,5	142,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		722,3	673,8	687,8
Summa anläggningstillgångar		10 852,1	10 198,9	10 886,1
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		2,3	14,3	2,3
Kundfordringar		1,4	2,7	1,2
Skattefordringar		1,6	2,4	3,0
Fordringar på joint ventures		26,1	2,0	10,7
Övriga fordringar		147,0	149,9	120,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29,0	15,4	20,4
Likvida medel		409,1	572,1	298,0
Summa omsättningstillgångar		616,5	758,8	455,6
Summa tillgångar		11 468,6	10 957,7	11 341,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		547,9	547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		880,1	1 198,0	1 045,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 820,1	3 137,9	2 985,8
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0,3	0,7	0,3
Totalt eget kapital		2 820,4	3 138,6	2 986,1
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		513,1	542,7	540,2
Långfristiga leasingskulder		185,7	143,3	189,1
Långfristiga räntebärande skulder		5 516,1	5 139,1	5 109,6
Summa långfristiga skulder		6 215,0	5 825,1	5 838,9
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 214,4	1 625,1	2 233,7
Kortfristiga leasingskulder		20,8	12,9	20,5
Leverantörsskulder		44,3	101,1	76,3
Skatteskulder		2,6	4,4	7,3
Övriga skulder		33,1	31,2	39,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118,0	219,2	138,9
Summa kortfristiga skulder		2 433,3	1 994,0	2 516,6
Summa skulder		8 648,2	7 819,1	8 355,6
Summa eget kapital och skulder		11 468,6	10 957,7	11 341,7

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 2022-01-01	547,9	942,0	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Periodens resultat				239,0	-0,0	239,0
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-6,6	-	-6,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-6,6	-	-6,6
Utgående eget kapital 2022-03-31	547,9	942,0	450,0	1 197,9	0,7	3 138,6
Periodens resultat				-79,5	-0,4	-79,9
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-23,6	-	-23,6
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-72,6	-	-72,6
Utgående eget kapital 2022-12-31	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1
Ingående eget kapital 2023-01-01	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1
Periodens resultat				-156,1	-0,0	-156,1
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-9,6	-	-9,6
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-9,6	-	-9,6
Utgående eget kapital 2023-03-31	547,9	942,0	450,0	880,1	0,3	2 820,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	6,3	45,0	89,0	127,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21,9	-34,0	13,1	-42,8
Betald skatt	-0,5	-	-1,1	-0,6
Förändring av varulager	0,1	1,5	12,1	13,5
Förändringar av rörelsefordringar	-52,6	1,0	8,1	61,7
Förändringar av rörelseskulder	-17,2	-15,0	-99,5	-97,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42,0	-1,5	21,5	62,0
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-116,3	-331,3	-674,5	-889,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-34,6	-358,9	-363,7	-687,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter	11,5	-	98,3	86,8
Investeringar i licenser	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4
Investeringar i inventarier	-0,2	-2,1	-0,9	-2,8
Försäljning av inventarier	-	0,3	0,1	0,4
Investeringar i joint ventures	-	-	-	-
Utlåning till joint ventures	-	-	-2,6	-2,6
Investeringar i andra bolag	-	-54,1	-6,1	-60,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139,7	-746,3	-949,5	-1 556,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	400,7	991,8	1 096,5	1 687,6
Amortering av lån	-17,2	-32,6	-143,6	-159,0
Amortering av leasingskuld	-4,6	-2,8	-15,7	-13,8
Transaktion derivat	-68,0	-	-92,3	-24,3
Betalning hybridobligation	-9,1	-6,7	-30,9	-28,6
Utdelning stamaktier	-	-	-12,9	-12,9
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	292,8	940,7	765,0	1 412,9
Periodens kassaflöde	111,1	192,9	-163,0	-81,2
Likvida medel vid periodens/årets början	298,0	379,2	572,1	379,2
Likvida medel vid periodens/årets slut	409,1	572,1	409,1	298,0

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	108,9	84,1	1,4	1,4	-	-	110,3	85,6
Fastighetskostnader	-41,5	-35,4	-1,0	-1,0	-	0,0	-42,6	-36,5
Driftsöverskott	67,4	48,7	0,4	0,4	-	0,0	67,8	49,1
Central administration	-4,4	-5,5	-11,3	-12,4	-	-	-15,7	-17,9
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-2,7	37,9	-2,7	37,9
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	-1,8	-0,2	-1,8	-0,2
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-0,9	38,1	-0,9	38,1
Räntenetto	-35,1	-16,9	-0,0	-0,1	-7,9	-7,2	-43,0	-24,2
Förvaltningsresultat	27,8	26,4	-10,9	-12,0	-10,6	30,7	6,3	45,0
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-196,2	19,4	26,7	185,1	-	-	-169,5	204,6
Fastigheter, realiserade	-	-	0,6	-	-	-	-	-
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	-0,7	-	-0,7
Derivat	-	-	-	-	-20,6	47,8	-20,6	47,8
Resultat före skatt	-168,4	45,8	16,3	173,1	-31,2	77,8	-183,8	296,7
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,0	-0,3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	27,1	-57,4
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-156,7	239,0
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	8 229,1	7 844,0	2 271,0	2 116,7	352,0	238,2	10 852,1	10 198,9
Omsättningstillgångar	199,1	121,3	111,9	104,8	305,4	532,7	616,5	758,8
Summa tillgångar	8 428,2	7 965,3	2 383,0	2 221,5	657,5	770,9	11 468,6	10 957,7
Långfristiga skulder	4 507,6	3 735,5	1 126,0	1 183,7	581,3	905,9	6 215,0	5 825,1
Kortfristiga skulder	1 387,9	1 544,5	598,9	331,3	446,4	118,1	2 433,3	1 994,0
Summa skulder	5 895,6	5 280,0	1 724,9	1 515,1	1 027,8	1 024,0	8 648,2	7 819,1
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 820,4	3 138,6
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	11 468,6	10 957,7

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023	2022	2022 apr-	2022
	jan-mar	jan-mar	2023 mar	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	5 012	4 379	5 012	5 012
Antal bostäder i produktion	1 312	1 829	1 312	1 348
Antal bostäder i projekt	3 569	3 718	3 569	3 517
Totalt antal bostäder	9 893	9 926	9 893	9 877
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	155,7	127,6	155,7	155,7
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,9	43,3	32,9	31,5
Total uthyrbar yta, tkvm	188,5	170,9	188,5	187,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,8	98,0	97,9
Överskottsgrad, %	61,4	57,4	65,5	64,8
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-116,3	-331,3	-674,5	-889,5
Förvärv	-34,6	-358,9	-363,7	-687,9
Avyttringar	11,5	0,0	98,3	86,8
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-8,4	5,3
Soliditet, %	24,6	28,6	24,6	26,3
Belåningsgrad, %	67,4	61,7	67,4	64,7
Belåningsgrad netto, %	66,2	59,6	66,2	63,8
Genomsnittlig räntenivå, %	3,2	2,1	3,2	3,1
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	1,7	1,8
Räntebindningstid, antal månader	24	25	24	23
Kapitalbindningstid, antal månader	24	27	24	23
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	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,14	0,34	0,23	0,71
Resultat per stamaktie, kr	-2,04	2,60	-3,55	1,08
Justerat resultat per stamaktie, kr	-2,04	2,60	-3,56	1,08
Eget kapital, Mkr	2 820,4	3 138,6	2 820,4	2 986,1
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 851,2	2 169,0	1 851,2	2 016,9
Eget kapital per stamaktie, kr	21,56	25,26	21,56	23,49
EPRA NRV, Mkr	3 143,3	3 607,9	3 143,3	3 383,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 174,1	2 638,3	2 174,1	2 414,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	25,32	30,73	25,32	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-17,6	0,7

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter	13,6	12,9	58,4	57,8
Rörelsens kostnader	-26,9	-28,0	-104,7	-105,8
Rörelseresultat	-13,3	-15,1	-46,3	-48,0
Resultat från finansiella poster	-32,5	36,2	-42,2	26,5
Resultat efter finansiella poster	-45,8	21,1	-88,4	-21,5
Bokslutsdispositioner	-	-	26,1	26,1
Resultat före skatt	-45,8	21,1	-62,3	4,6
Skatt	2,6	-9,9	-3,2	-15,6
Periodens/årets resultat	-43,2	11,3	-65,5	-11,1

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	5,0	6,1	5,2
Materiella anläggningstillgångar	2,7	2,8	2,6
Finansiella anläggningstillgångar	2 367,1	2 186,7	2 319,8
Anläggningstillgångar	2 374,8	2 195,7	2 327,7
Omsättningstillgångar	1 929,9	1 803,5	1 929,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 304,7	3 999,2	4 257,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	892,8	1 040,4	945,5
Summa eget kapital	1 440,7	1 588,4	1 493,5
Långfristiga skulder	1 112,7	1 496,8	1 113,3
Kortfristiga skulder	1 751,3	967,4	1 650,8
Summa skulder	2 864,0	2 464,2	2 764,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 304,7	4 052,6	4 257,5

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med mars 2023. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 110,3 Mkr (85,6). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 29,0 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 98,0 procent (97,8).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till att K2A under första kvartalet 2023 förvaltat ett större fastighetsbestånd, lägre vakanser samt hyreshöjningar jämfört med samma period 2022. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,6 procent varav lägre vakanser bidrar med 0,6 procentenheter och intäkter från vidarefakturerade kostnader med 0,8 procentenheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 188,5 tkvm den 31 mars 2023 jämfört med 170,9 tkvm den 31 mars 2022, vilket innebär en ökning med 10,3 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 mars 2023 uppgick, på årsbasis, till 441,2 Mkr (371,8), vilket motsvarar en tillväxt om 18,7 procent.

Utveckling intäkter

	2023	2022	
Mkr	jan-mar	jan-mar	Förändring, %
Studentbostäder	51,4	37,4	37,5
Hyresbostäder	43,0	33,6	27,9
Samhällsfastigheter	16,0	14,6	9,5
Totala intäkter	110,3	85,6	29,0

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 42,6 Mkr (36,5), vilket motsvarade en ökning om 16,7 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-mar 2023

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-16,3	-11,0	-3,1	-30,4
Underhåll	-1,4	-1,4	-0,6	-3,4
Fastighetsskatt	-0,5	-0,3	-	-0,7
Avskrivningar	-	-0,4	-	-0,4
Direkta fastighetskostnader	-18,2	-13,0	-3,7	-34,9
Fastighetsadministration				-7,7
Totala fastighetskostnader				-42,6

Fastighetskostnader jan-mar 2022

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-11,5	-9,3	-3,7	-24,5
Underhåll	-2,7	-1,4	-0,5	-4,6
Fastighetsskatt	-0,5	-0,2	-0,0	-0,7
Avskrivningar	-0,0	-0,1	-	-0,2
Direkta fastighetskostnader	-14,7	-11,0	-4,2	-29,9
Fastighetsadministration				-6,6
Totala fastighetskostnader				-36,5

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -34,5 Mkr (-29,7) vilket motsvarar en ökning med 16,1 procent. Ökningen förklaras främst av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2022. Under första kvartalet 2022 belastades driftskostnaderna med -1,9 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 1,8 procent, varav högre vidarefakturerade kostnader bidrog med 0,4 procentenheter.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -7,7 Mkr (-6,6). Ökningen är främst hänförlig till att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd samt stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 67,8 Mkr (49,1), vilket motsvarade en ökning med 38,0 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 65,5 procent (65,2).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -15,7 Mkr (-17,9), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med -11,9 procent. Under första kvartalet 2023 fakturerades joint ventures totalt 2,0 Mkr för projektledningstjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. 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 -4,4 Mkr (-5,5) respektive -11,3 Mkr (-12,4).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -2,7 Mkr (37,9). Minskningen jämfört med motsvarande period 2022 beror till största delen värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till -0,9 Mkr (38,1).

Räntenetto

Räntenetto uppgick till -43,0 Mkr (-24,2). Jämfört med motsvarande period 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 2023.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,2 procent (2,1). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,7 (1,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -169,5 Mkr (204,6).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Förvaltningsobjekt	-196,2	19,4
Pågående projekt	26,7	185,1
Totala värdeförändringar	-169,5	204,6
Totalt i procent av ingående balans	-1,7	2,4

K2A har swapavtal för lån med ett sammantaget nominellt värde om 3 575 Mkr (1 075). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -20,6 Mkr (47,8).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,0 Mkr (-0,3), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till 27,1 Mkr (-57,4) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 mars 2023 till 372,6 Mkr (282,8). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2023-03-31	2022-03-31
Fastigheter	566,1	580,2
Underskottsavdrag	-77,5	-57,9
Obeskattade reserver	0,1	2,0
Derivat	22,5	15,1
Övriga poster	2,0	3,4
Summa	513,1	542,7

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 60 personer (137) anställda i K2A. 50 medarbetare (45), varav 21 kvinnor (18), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 10 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 projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, iBoP AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 1,4 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 0,4 Mkr (0,6), varav 0,4 Mkr (0,6) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseordförande i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.

Avrundningar

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



FINANSIERING

Riskbegränsningar

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

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

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 mars 2023 tillgångar till ett värde om 11 468,6 Mkr (10 957,7), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 10 083,7 Mkr (9 486,6). Likvida medel uppgick per balansdagen till 409,1 Mkr (572,1). Eget kapital uppgick till 2 820,4 Mkr (3 138,6).

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 mars 2023 räntebärande skulder (exklusive leasingkulder) om 7 730,6 Mkr (6 764,1). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 66,2 procent (59,6). Den genomsnittliga räntenivån uppgick

vid periodens utgång till 3,2 procent (2,1). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 24 månader (25) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 24 månader (27). K2A har derivatavtal om 3 575,0 Mkr (1 075,0).

Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 80,4 Mkr (73,8). Periodiserade transaktionskostnader om 13,8 Mkr (23,3) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	%
Fasträntelån	2 456,8	31,7
Räntesäkrade lån	3 575,0	46,2
Lån med rörlig ränta	1 712,6	22,1
Summa	7 744,4	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

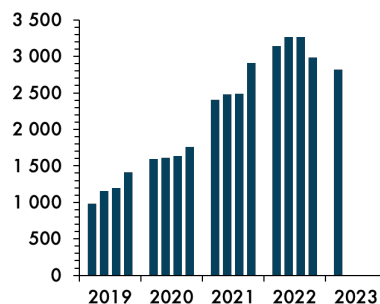
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	1 712,6	5,53	-	-	-
2023	271,3	1,78	1 878,4	1 622,6	255,8
2024	619,4	1,52	2 156,1	2 062,7	93,4
2025	3 162,9	2,42	3 029,5	3 029,5	-
2026	1 503,2	3,17	782,7	782,7	-
2028	475,0	2,52	346,9	246,9	100,0
Summa/genomsnitt	7 744,4	3,17	8 193,6	7 744,4	449,2

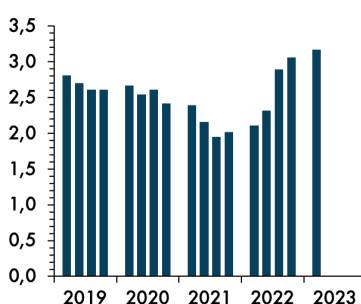
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

	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	2020-08-28	2023-08-28	0,4	400	Stibor 3M	3,95	7,16
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	1,2	400	Stibor 3M	3,25	6,44
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	2,0	400	Stibor 3M	3,00	5,67
MTN 103	2022-03-18	2024-12-18	1,7	300	Stibor 3M	4,40	7,66
Totalt emitterat belopp				1 500			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	8,81
Totalt emitterat belopp				450			

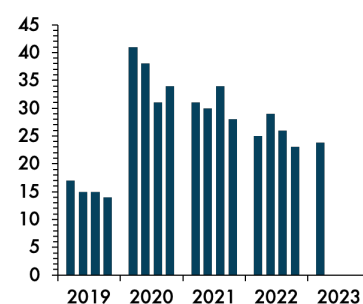
Eget kapital, Mkr



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 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 2022 (not 15).

Fastighetsrelaterade antaganden – värdering

Nyckeltal, %	2023-03-31	2022-03-31
Diskonteringsränta bostäder	6,0	5,6
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,5	6,6
Direktavkastningskrav		
Bostäder	3,8	3,6
Samhällsfastigheter	5,3	4,6
Vägt genomsnitt	4,0	3,7

Fastighetsbeståndets värde har minskat med -64,3 Mkr jämfört med den 31 december 2022.

Under perioden har 43,0 Mkr (689,0) 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 118,9 Mkr (78,2).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2023

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 369,0	1 780,7	10 149,7
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	38,6	38,6
Försäljningar	-	-11,5	-11,5
Investeringar	11,8	62,4	74,3
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	1,5	-	1,5
Värdeförändringar			
Orealiserade	-193,0	26,7	-166,3
Realiserade	-	0,6	0,6
Nyttjanderättstillgångar	-3,2	-	-3,2
Omklassificering	43,0	-43,0	-0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 229,1	1 854,6	10 083,7

Förändring av fastighetsbeståndet jan-mar 2022

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	6 732,3	1 726,1	8 458,4
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	381,1	0,0	381,1
Försäljningar	-	-	-
Investeringar	22,3	355,6	377,9
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	-	64,7	64,7
Värdeförändringar			
Orealiserade	21,2	185,1	206,4
Nyttjanderättstillgångar	-1,8	-	-1,8
Avskrivningar	-0,0	-	-0,0
Omklassificering	689,0	-689,0	0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	7 844,1	1 642,5	9 486,6

Not 3 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång genomförde K2A en försäljning av sex fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 095 Mkr. Köpare var Savills Investment Management och fastigheterna är avsedda att ingå i en europeisk bostadsfond som företaget förvaltar. Försäljningen innebär att K2A överlåter fyra fastigheter med frånträde den 31 maj 2023 (Gävle Brynäs 19:20, Gävle Kungsbäck 2:27 & 2:28 samt Västerås Havsmannen 1), samt två fastigheter under utveckling med planerat tillträde i december 2023 (Uppsala Sala backe 50:1 & 50:2). Sammantaget innebär försäljningen att K2A:s likviditet förstärks med 400 Mkr.

Efter periodens utgång genomförde K2A en försäljning av fyra fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Köpare var Resinova Bostad AB. Försäljningen innebär att K2A överlåter fyra fastigheter med frånträde den 30 juni 2023 (Växjö Ekologen 1, Växjö Soluppgången 1, Växjö Skärvet 11 och Växjö Biologen 3). Sammantaget innebär försäljningen att K2A:s likviditet förstärks med 235 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 procent	+/- 28
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 6
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 16
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 19

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader beräknas på de senaste 12 månadernas utfall. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Finansiell risk

K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörs-skulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Operationell risk

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 722	3 276
Aktuell hyra, kr/kvm	1 907	2 372
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,2	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,4
Aktuell vakans, %	4,5	2,0
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 144	2 300
Diskonteringsränta, %	7,5	6,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,4	3,8

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 26
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 26
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 101
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 99

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.

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	-	5 463 266	-	-	5 463 266	6,2	3,0
SEB Fonder	-	5 255 739	-	-	5 255 739	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	-	1 696 766	-	16 796	1 713 562	2,0	0,9
Humle fonder	-	1 479 865	-	-	1 479 865	1,7	0,8
Avanza Pension	-	1 303 581	-	168 667	1 472 248	1,7	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	-	660 778	-	2 890	663 668	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Adrigo Fonder	-	486 108	-	-	486 108	0,6	0,3
Nordea Liv	-	419 269	-	14 604	433 873	0,5	0,2
Carnegie Fonder	-	423 182	-	-	423 182	0,5	0,2
Handelsbanken Fonder	-	379 331	-	-	379 331	0,4	0,2
Övriga	-	5 189 439	-	1 454 764	6 644 203	7,6	3,6
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 27 april 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 delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

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

Eget kapital per stamaktie

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

EPRA

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

EPRA NRV

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

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

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

EPRA NRV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

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

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandards 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.

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. Mättet är definierat i IFRS.

Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingkulder.

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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	6,3	45,0	89,0	127,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-9,6	-6,6	-33,2	-30,2
Justerat förvaltningsresultat	-12,3	29,4	19,7	61,3
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,14	0,34	0,23	0,71
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)				
Resultat efter skatt	-156,1	239,0	-236,0	159,1
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-9,6	-6,6	-33,2	-30,2
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-174,8	223,3	-305,3	92,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-2,04	2,60	-3,56	1,08
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande, kr	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultat per stamaktie, kr	-2,04	2,60	-3,55	1,08
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 820,4	3 138,6	2 820,4	2 986,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,3	-0,7	-0,3	-0,3
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	1 851,2	2 169,0	1 851,2	2 016,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	21,56	25,26	21,56	23,49
EPRA NRV per stamaktie				
EPRA NRV	2 174,1	2 638,3	2 174,1	2 414,3
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
EPRA NRV per stamaktie, kr	25,32	30,73	25,32	28,12
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	110,3	85,6	399,5	374,7
Driftsöverskott	67,8	49,1	261,7	243,0
Överskottsgrad, %	61,4	57,4	65,5	64,8
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-236,0	788,1	-236,0	159,1
Eget kapital utgående balans	2 820,4	3 138,6	2 820,4	2 986,1
Avkastning på eget kapital, %	-8,4	25,1	-8,4	5,3
Soliditet				
Eget kapital	2 820,4	3 138,6	2 820,4	2 986,1
Totala tillgångar	11 468,6	10 957,7	11 468,6	11 341,7
Soliditet, %	24,6	28,6	24,6	26,3

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 apr- 2023 mar	2022 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing				
Långfristiga räntebärande skulder	5 516,1	5 139,1	5 516,1	5 109,6
Långfristiga leasingsskulder	185,7	143,3	185,7	189,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 214,4	1 625,1	2 214,4	2 233,7
Kortfristiga leasingsskulder	20,8	12,9	20,8	20,5
Räntebärande skuld	7 937,1	6 920,4	7 937,1	7 552,9
Leasingsskulder	-206,5	-156,2	-206,5	-209,6
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 730,6	6 764,1	7 730,6	7 343,3
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 730,6	6 764,1	7 730,6	7 343,3
Likvida medel	-409,1	-572,1	-409,1	-298,0
Nettoskuld	7 321,5	6 192,1	7 321,5	7 045,3
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 730,6	6 764,1	7 730,6	7 343,3
Totala tillgångar	11 468,6	10 957,7	11 468,6	11 341,7
Belåningsgrad, %	67,4	61,7	67,4	64,7
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	7 321,5	6 192,1	7 321,5	7 045,3
Totala tillgångar minus likvida medel	11 059,6	10 385,6	11 059,6	11 043,7
Belåningsgrad netto, %	66,2	59,6	66,2	63,8
Räntetäckningsgrad, 12 månader				
Driftöverskott	-	-	261,7	243,0
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-15,3	-16,3
Räntenetto	-	-	-147,0	-128,1
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,7	1,8
EPRA NRV				
Eget kapital	2 820,4	3 138,6	2 820,4	2 986,1
Derivat	-190,2	-73,5	-190,2	-142,9
Uppskjuten skatt	513,1	542,7	513,1	540,2
EPRA NRV	3 143,3	3 607,9	3 143,3	3 383,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-0,3	-0,7	-0,3	-0,3
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	2 174,1	2 638,3	2 174,1	2 414,3
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie				
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	28,12	27,91	30,73	27,91
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	25,32	30,73	25,32	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-17,6	47,2	-17,6	0,7

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Delårsrapport Q2 januari-juni 2023	17 juli 2023
Delårsrapport Q3 januari-september 2023	8 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	14 februari 2024

FÖRESLAGEN PREFERENSAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	7 juni 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	9 juni 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	14 juni 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 september 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 december 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2023
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 mars 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 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 27 april 2023.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

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