

Q2

Delårsrapport januari – juni 2023
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2023

APR-JUN 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 111,4 Mkr (87,8)
- Driftsöverskottet uppgick till 82,3 Mkr (62,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 5,3 Mkr (79,0)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -146,5 Mkr (131,0)
- Resultat efter skatt uppgick till -64,5 Mkr (184,3) och resultat per stamaktie uppgick till -0,98 kr (1,96)

JAN-JUN 2023

- Hyresintäkterna ökade till 221,8 Mkr (173,4)
- Driftsöverskottet uppgick till 150,1 Mkr (111,1)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,6 Mkr (124,0)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -315,4 Mkr (335,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -220,6 Mkr (423,3) och resultat per stamaktie uppgick till -3,01 kr (4,56)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 4 829 (4 602)

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 383 st

Fastighetsvärde

9 055 Mkr

Substansvärde (EPRA NRV) hänförligt till stamaktieägare

1 973 Mkr

	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
NYCKELTAL, MKR						
Hyresintäkter	111,4	87,8	221,8	173,4	423,1	374,7
Driftsöverskott	82,3	62,0	150,1	111,1	282,1	243,0
Förvaltningsresultat	5,3	79,0	11,6	124,0	15,2	127,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-146,5	131,0	-315,4	335,6	-649,5	1,5
Resultat efter skatt	-64,5	184,3	-220,6	423,3	-484,8	159,1
Antal bostäder i förvaltning	4 829	4 602	4 829	4 602	4 829	5 012
Antal bostäder i produktion	881	1 522	881	1 522	881	1 348
Antal bostäder i projekt	3 673	4 038	3 673	4 038	3 673	3 517
Totalt antal bostäder	9 383	10 162	9 383	10 162	9 383	9 877
Belåningsgrad netto, %	63,9	60,3	63,9	60,3	63,9	63,8
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	-	-	1,6	1,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	2 942,3	3 737,8	2 942,3	3 737,8	2 942,3	3 383,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 414,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	22,98	32,24	22,98	32,24	22,98	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie, %	-	-	-	-	-28,7	0,7

Antal tillförda bostäder i förvaltning, netto (senaste 12 mån)

227 st

Hyresvärde fastigheter under förvaltning

421 Mkr

Förändring driftsöverskott 12 mån sedan föregående år

33 %

HÄNDELSER 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 ingick avtal med Akademiska Hus som innebär att K2A tar över uthyrning och förvaltning av 199 studentbostäder i Luleå.

Q1

26/1

17/2

15/3

Q2

24/5

28/6

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.
- Region Gotland tog beslut om att ta fram en ny detaljplan, som innebär att K2A får möjlighet att bygga fler permanenta studentbostäder i Visby.

K2A anordnade Almedalens grönaste scen för bostadsdebatt under politikerveckan i Visby.

Luftseglaren (Järfälla)



Vd-ord

När jag skriver de här raderna har det gått lite mer än en vecka sedan Almedalsveckan i Visby avslutades. För mig är Almedalsveckan en viktig demokratisk arena, men också ett bra tillfälle att ta tempen på vad som är på beslutsfattarnas radar för tillfället.

Under dagarna i Visby blev det tydligt för mig att det skett ett politiskt uppvaknande. För inte alltför länge sedan var det få inom politiken som fullt ut förstått allvaret i den byggkris vi befinner oss i. Nu inser de flesta politiska läger att byggstoppet medför stora risker för samhällsutvecklingen och att det inte bara går att invänta att konjunkturen vänder. Det innebär inte bara förlorade år för bostadsbyggandet här och nu, utan riskerar också att få stora konsekvenser för byggbranschens förmåga att leverera i framtiden och för samhällsekonomin i stort.

Som en del av vårt tioårsfirande ordnade K2A Almedalens grönaste scen för bostadsdebatt med seminarier om olika ämnen kopplade till bostadsbyggande och -förvaltning. Det var genomgående gott om besökare på de olika seminarierna, men det samtal som lockade störst publik var det som handlade om samhällseffekterna av det avstannade byggandet.

I en paneldebatt under veckan hade jag förmånen att dela scen med Caroline Szyber. Szyber var tidigare kristdemokratisk riksdagsledamot och ordförande i Riksdagens civilutskott, där bostadsfrågorna hanteras. Då var hon tydlig motståndare till investeringsstöd och liknande insatser. Nu har hon svängt helt och nyligen presenterat en utredning där hon föreslår olika varianter av ekonomiskt stöd, dels riktat till studentbostäder och dels till grönt byggande. Jag tror att hennes svängning är ett tydligt exempel på vart vindarna blåser.

Framtidsmöjligheter i Stockholmsregionen

Som jag ser det finns förutsättningarna för bostadsbyggande idag i princip enbart i Stockholmsområdet, där hyror och fastighetsvärden är högre än i övriga landet. K2A har under lång tid arbetat aktivt och långsiktigt för att utöka vårt fastighetsbestånd i Stockholmsregionen. Idag har vi 1 958 bygggrätter i Stockholms län, vilket är mer än hälften av vår totala bygggrättsportfölj. Vi ser att det finns stora möjligheter för fortsatt värdeskapande i Stockholmsregionen. Att säkerställa kapital för att kunna utnyttja dessa möjligheter var ett av skälen till att K2A under andra kvartalet genomförde två större fastighetsförsäljningar.

För att anpassa balansräkningen till en miljö med högre räntenivåer och för att frigöra finansieringsutrymme för fortsatt tillväxt slutförde vi under april två försäljningar, som omfattade totalt tio fastigheter i Västerås, Uppsala, Gävle och Växjö. Försäljningarna genomfördes i princip till bokfört värde och innebar sammantaget att K2A:s likviditet förstärktes med cirka 635 Mkr. Genom detta stärks balansräkningen, de finansiella nyckeltalen och kassaflödet.

Försäljningarna innebär att K2A:s nettobelåningsgrad har minskat från 66,2 procent per 31 mars 2023 till 63,9 procent per 30 juni 2023. Då vi avyttrat fastigheter och återbetalat lån innebär det att andelen räntesäkrade lån, exklusive byggnadskreditiv, ökat till 93 procent.

Under den tid som gått sedan försäljningarna har vi fått många reaktioner från omvärlden. Ett genomgående tema är förvåning över att vi kunnat sälja fastigheter utan att erbjuda kraftigt rabatterade priser. Själv är jag inte lika förvånad över detta. Vi vet att det finns köpare som tydligt prioriterar bra lägen, höga miljökrav och hög standard – det vill säga precis den typ av tillgångar som K2A:s fastighetsportfölj består av.

Ökat driftsöverskott framåt

Under andra kvartalet har vi färdigställt en rad projekt med nyproducerade bostäder i Lund, Västerås, Umeå och Luleå. Totalt 437 miljöcertifierade bostäder. I takt med att fler bostäder färdigställs minskar antalet bostäder i produktion till förmån för antalet bostäder i förvaltning. Vi behåller även förvaltningen av de fastigheter vi sålde under andra kvartalet och har dessutom tecknat avtal med Akademiska Hus gällande uthyrning och förvaltning av 199 studentbostäder i Luleå. En större förvaltningsvolym och möjligheten till ytterligare samordning och effektivisering gör att vi framåt kan förvänta oss högre driftsöverskott och kassaflöde från förvaltningen.

För ett bolag med många studentbostäder är sommaren en speciell period med hög omsättning i beståndet. Här har K2A utvecklats under de senaste åren och det väloljade maskineri vi nu har gör ett fantastiskt jobb med att säkerställa att de lägenheter från vilka nyutexaminerade studenter flyttar ut fylls med förväntansfulla och nyblivna studenter redo för universitetslivet. Jag räknar med att vi kommer att ha ett fullt uthyrt bestånd även inför höstterminen.

Avslutningsvis skulle jag vilja säga att jag också gläds åt att K2A hamnar högst av alla fastighetsbolag med bostadsfokus när det gäller förenlighet med EU-taxonomin. I den skakiga omvärld vi lever i är det lätt att glömma hållbarhetsfrågorna, men på K2A stannar hållbarhetsarbetet inte upp. Dels för att vi menar allvar med att vara det gröna fastighetsbolaget, dels för att vi ser vilka affärsmässiga fördelar det generar – nu senast i samband med de stora försäljningar vi genomfört under kvartalet.

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

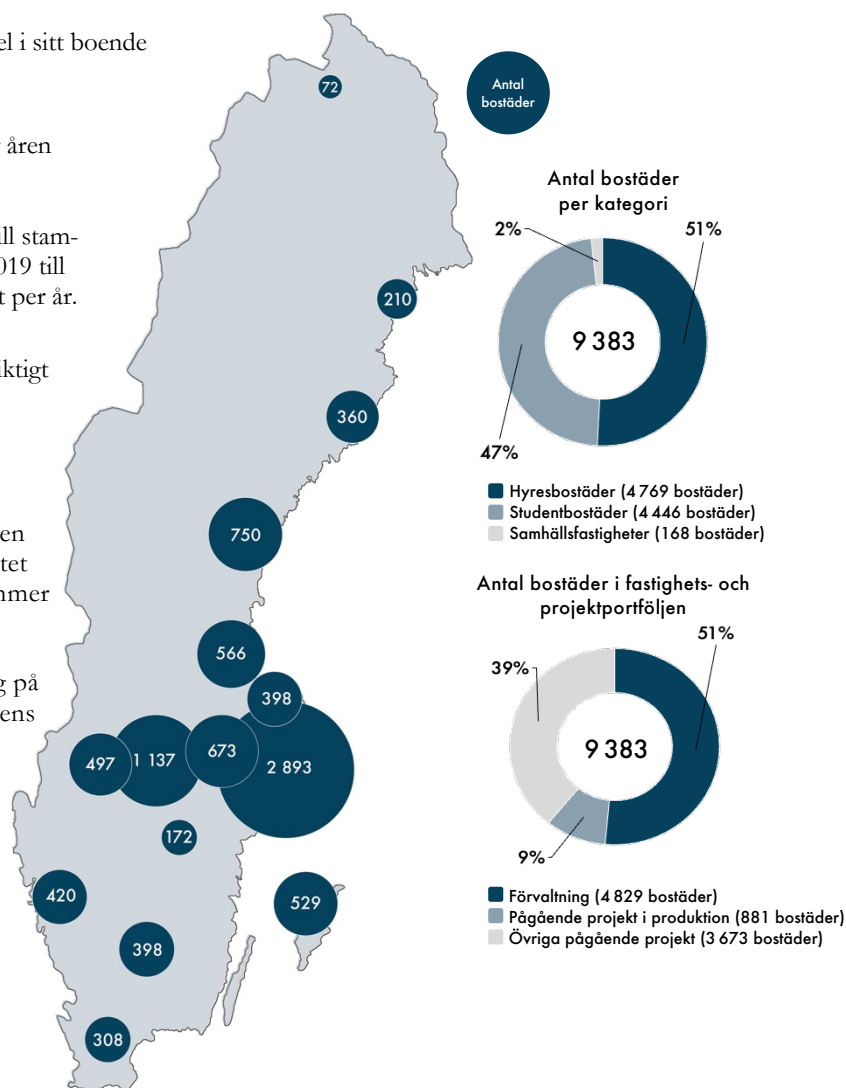
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt 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 9 383 bostäder, varav 4 829 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 9 055 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 vardagspusslet för hyresgästerna och minska behovet av enskilda bilresor för att handla har det också installerats kylboxar i ett antal hus, dit matkassar kan levereras.

K2A i topp enligt EU-taxonomin

I årsredovisningen för 2022 klassades 55 procent av K2A:s omsättning som förenlig med EU-taxonomin, vilket är den näst högsta siffran bland svenska fastighetsbolag – och högst bland svenska fastighetsbolag med bostadsfokus. K2A:s mål är att andelen ska öka över tid. En viktig del för att nå det målet är att genomföra energieffektiviserande åtgärder på de delar av bolagets bestånd som idag har en högre energi-användning och inte är gröna enligt taxonomins gränsvärden. Utöver energibesparande driftsåtgärder så kommer energieffektiviseringsprojekt löpa under året för att få större genomslag på de fastigheter som har högst energibehov.

Nytt avtal med Prodikt

K2A har ingått ett avtal med Prodikt – för att nyttja deras digitala plattform som samlar olika byggprodukters klimatavtryck. Förutom möjlighet att skapa produktlistor och göra klimatdeklarationer för en byggnad direkt i verktyget erbjuder plattformen dessutom en koppling till BASTA online och CCbuild, vilket möjliggör miljöbedömningar samt förenklar användning av återbrukade byggprodukter. Verktyget kommer på så sätt att underlätta materialval med låg klimatpåverkan under K2A:s byggprocess.

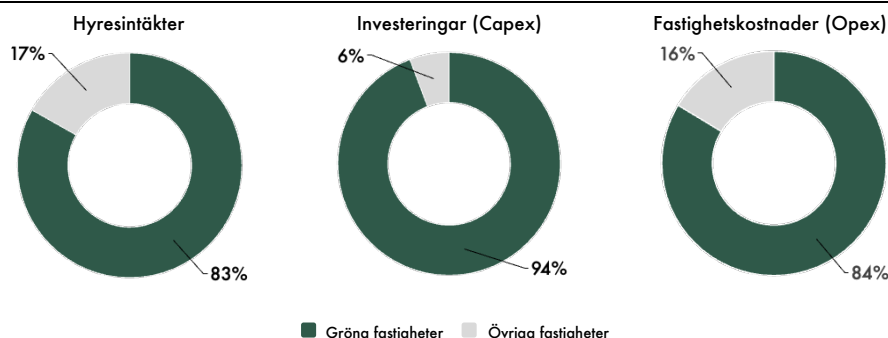
Fortsatt fin energitrend i förvaltad bestånd

Arbetet från 2022 med energibesparingsåtgärder fortsätter in i 2023. Under de första sex månaderna har energi-användningen i jämförbart bestånd minskat med sju procent. En starkt bidragande orsak till minskningen är fortsatt satsning på uppkopplat bestånd, inomhussensorer och driftoptimering.

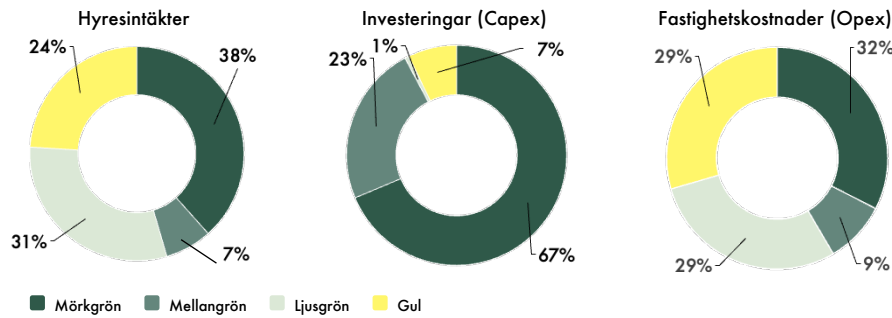
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER, JAN-JUN 2023

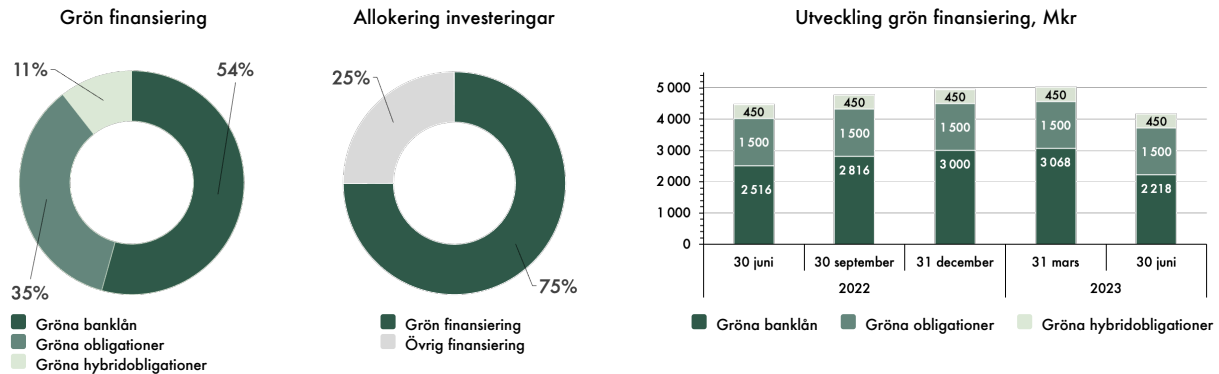
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



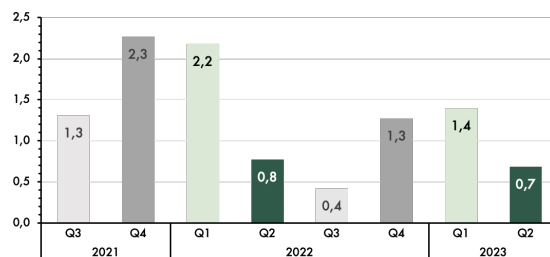
Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



ENERGIEFFEKTIVITET

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹)

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,	
		ton	kg/kvm	kWh/kvm ²	
2021	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	
	Q2	190,6	0,7	14,4	

- 1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värme pannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. Scope 3 avser verksamhetens övriga indirekta utsläpp från källor som exempelvis tjänsteresor. I scope 3 ingår ej hyresgäster 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.

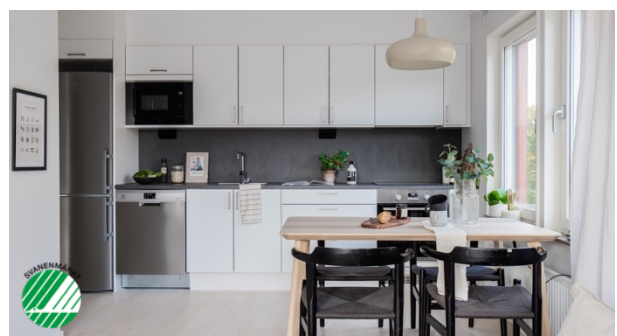
GRÖNA BYGGNADER

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	20	45	65	36	101
Miljöbyggnad nybyggnad					
- Silver	-	2	2	-	2
Miljöbyggnad iDrift					
- Silver	11	38	49	-	49
- Brons	33	7	40	-	40
Passivhus/annan	3	-	3	-	3
Summa	67	92	159	36	195

Exempel på gröna byggnader - Västerås Galaxen

På Galaxen i Västerås har K2A färdigställt 155 hyresbostäder som flyttades in i april 2023.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och är 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.

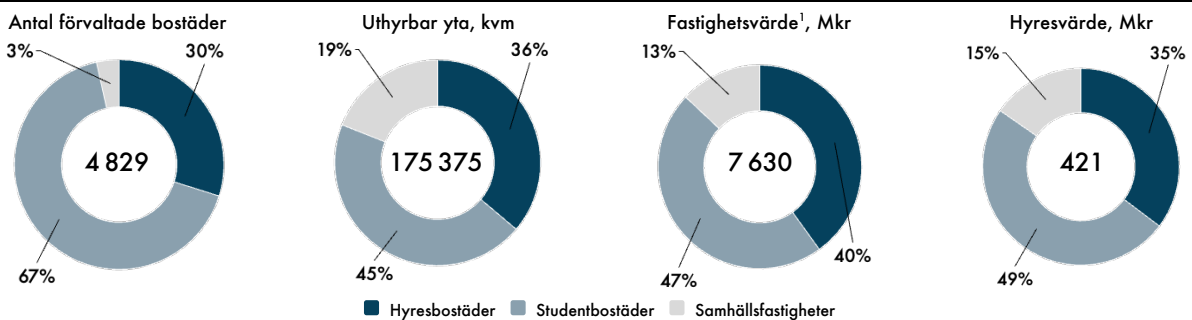
Förvaltningsobjekten består av totalt 4 829 bostäder och en uthyrbar yta om 175 375 kvm, varav 150 243 kvm avser bostäder.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

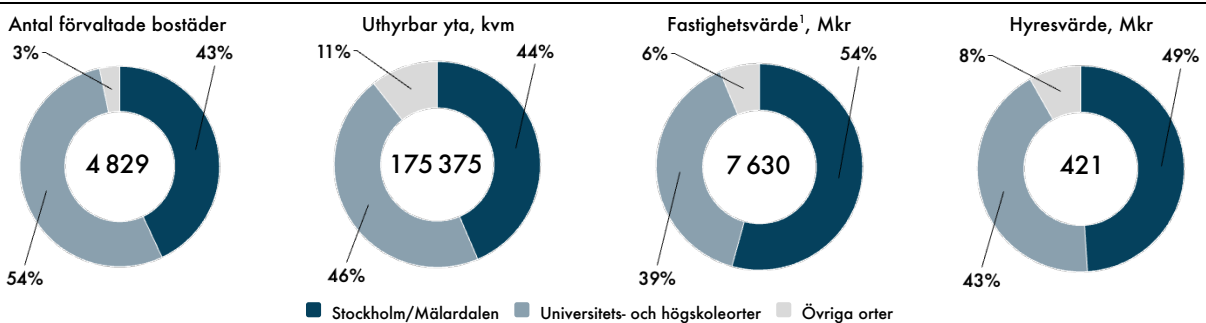
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hyresbostäder	1 441	60 938	2 518	3 056	48 159	148	2 340	32	498	115	1 809
Studentbostäder	3 220	73 443	5 180	3 582	45 562	208	2 642	48	612	154	1 962
Samhällsfastigheter	168	15 862	17 434	992	29 781	65	1 939	10	290	55	1 649
Summa/genomsnitt	4 829	150 243	25 132	7 630	43 506	421	2 399	89	510	324	1 847

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	2 078	70 458	5 963	4 143	54 218	206	2 696	38	496	165	2 158
Universitets- och högskoleorter	2 593	69 346	11 019	3 008	37 428	180	2 245	45	561	131	1 633
Övriga orter	158	10 439	8 150	479	25 741	34	1 847	6	342	28	1 496
Summa/genomsnitt	4 829	150 243	25 132	7 630	43 506	421	2 399	89	510	324	1 847

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER KATEGORI



FÖRVALTNINGSOBJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, dvs inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 9 055 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 148,1 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	172,2
Studentbostäder		St		77 873	3 216	206,4
Samhällsfastigheter		Sa		31 501	162	61,4
Framtida projektfastigheter		Fp		2 416	5	5,1
Summa				187 184	5 012	445,0
Adderade 2023						
Bredsand förskola	Enköping	Sa	2023	1 350	-	1,5
LSS Oxelösund 2	Oxelösund	Sa	2023	445	6	1,7
Sirenen	Lund	H	2023	3 497	98	7,9
Skrinet	Luleå	H	2023	4 600	95	8,7
Galaxen	Västerås	H	2023	6 747	155	14,6
Äppellunden	Umeå	H	2023	3 852	83	7,4
Summa				20 491	437	41,8
Avyttrade 2023						
Havsmannen	Västerås	H	2019	5 076	114	14,2
Hinderbanan etapp 2	Gävle	H	2021	4 440	107	8,9
Brynäs 19:20	Gävle	H	2021	4 847	138	11,0
Ekologen	Växjö	H	2018	5 332	75	9,1
Soluppgången	Växjö	H	2022	4 816	60	9,0
Skärvet 11	Växjö	H	2022	3 664	56	6,4
Biologen	Växjö	H	2022	4 124	70	7,4
Summa				32 299	620	66,1
Totalt				175 375	4 829	420,7

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

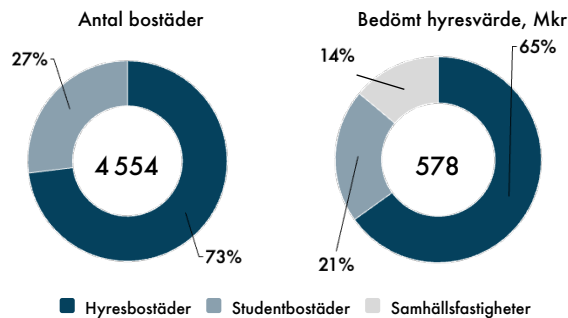


MILJÖ
BYGGNAD
iDrift

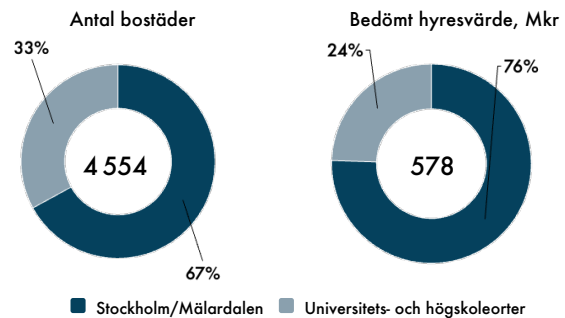
Skogsbacken (Enköping Gästa)

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

PÅGÅENDE PROJEKT PER KATEGORI

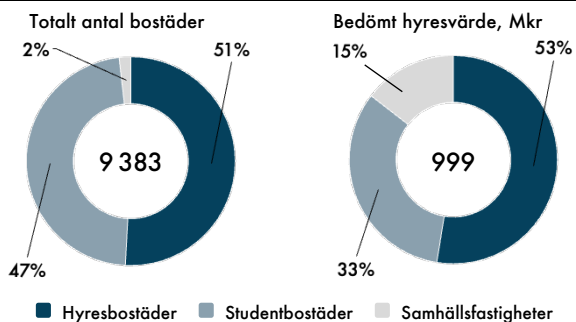


PÅGÅENDE PROJEKT UPPDELAT GEOGRAFISKT

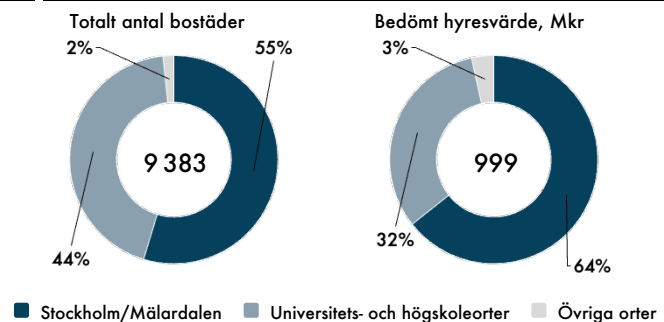


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Total fastighets- och projektportfölj per kategori



Total fastighets- och projektportfölj uppdelat geografiskt

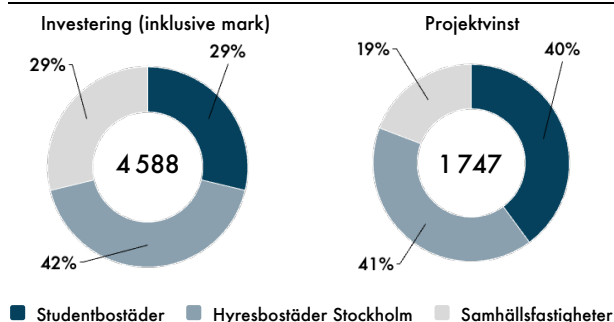


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

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	1 319	697	53
Hyresbostäder Stockholm	1 022	35 418	1 855	37 273	121	3 245	2 663	71 446	1 949	714	37
Samhällsfastigheter	-	-	26 480	26 480	80	3 036	1 656	62 537	1 320	336	25
Summa/genomsnitt	2 050	59 079	28 650	87 729	298	3 401	6 335	72 211	4 588	1 747	38

Fördelning per kategori, Mkr



PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Ljusbågen	Uppsala	H		1, 2021	4, 2023	11 350	216	21,8
Spiran	Luleå	H		2, 2021	4, 2023	5 400	115	10,1
Diskusén	Växjö	H		2, 2021	3, 2023	6 863	185	18,7
Planeten	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	2 463	62	5,2
Generatorn	Linköping	St, Sa		3, 2021	3, 2023	3 177	112	9,4
Magasinet	Norrköping	H		1, 2022	4, 2023	10 785	191	19,4
Summa						40 038	881	84,6
Övriga pågående projekt								
Perrongen	Stockholm	St	6	2024	2026	6 562	247	
Slakthus förskola	Stockholm	Sa	6	2024	2026	1 230	-	
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	4 170	115	
Skogsliden	Stockholm	H	4	2025	2027	3 425	92	
Baronen	Sundsvall	H	6	2025	2027	7 071	187	
Sandstugan	Stockholm	H	2	2025	2027	4 149	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	6 414	180	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240	
Harklövern, etapp 2	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	2 780	80	
Visborg	Gotland	St	1	2026	2028	3 850	175	
Bätvarvet	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	188	
Ateljén	Stockholm	H	2	2027	2029	5 935	152	
Summa						109 191	3 113	
Totalt per balansdagen						149 229	3 994	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Flogsta	Uppsala	St	4	2024	2026	7 850	160	
Ångpannan	Västerås	Sa	6	2023	2026	23 150	-	
Viby	Upplands-Bro	H	6	2023	2029	23 520	400	
Summa						54 520	560	
Total						203 749	4 554	

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

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

Hysesvärde och fastighetskostnader är bedömningar på helårsbasis. Med vakans avses ett antagande om långsiktig vakansgrad.

Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt (inklusive avtalade men ej tillträdde förvärv) samt pågående projekt i produktion. Projekt, vilka inte byggstartats, ingår ej. Av den anledningen ingår endast bedömda centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltningsverksamhet. Centrala kostnader hänförliga till projektutveckling har således exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell 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 delårsrapporten.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER BOKSLUTSDAGEN

Mkr	Förvaltnings- objekt	Förvärvade, ej tillträdde förvaltnings- objekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hysesvärde	420,7	-	84,6		505,4
Vakans	-7,4	-	-1,1		-8,5
Hysesintäkter	413,3	-	83,6		496,9
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-117,6	-	-20,2		-137,8
Driftöverskott	295,7	-	63,4		359,1
Central administration fastighetsförvaltning				-18,5	-18,5
Räntenetto					-213,6
Förvaltningsresultat					127,0
Tillkommande investeringar	-18,7	-	1 108,2		1 089,5

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
Hysesvärde	+/- 5 procent	+/- 25,3
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5,1
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 13,8
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	-/+ 29,6

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter		111,4	87,8	221,8	173,4	423,1	374,7
<i>Fastighetskostnader</i>							
Driftskostnader		-17,2	-16,4	-47,6	-40,9	-95,2	-88,4
Underhåll		-2,4	-3,1	-5,8	-7,7	-12,9	-14,8
Fastighetsskatt		-0,9	-0,6	-1,7	-1,3	-4,3	-3,9
Avskrivningar		-0,4	-0,3	-0,8	-0,5	-1,4	-1,1
Fastighetsadministration		-8,2	-5,4	-15,9	-12,0	-27,3	-23,4
Summa fastighetskostnader		-29,1	-25,9	-71,6	-62,3	-141,0	-131,7
Driftsöverskott		82,3	62,0	150,1	111,1	282,1	243,0
Central administration, fastighetsförvaltning		-4,1	-4,2	-8,5	-9,7	-15,2	-16,3
Central administration, projektutveckling		-8,3	-15,5	-19,7	-27,9	-34,5	-42,7
Resultat från joint ventures		-13,3	71,1	-16,0	109,0	-53,2	71,8
- varav förvaltningsresultat		2,2	0,1	0,3	-0,1	0,0	-0,4
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-15,5	71,0	-16,3	109,1	-53,2	72,2
Räntenetto		-51,4	-34,3	-94,4	-58,5	-164,0	-128,1
Förvaltningsresultat		5,3	79,0	11,6	124,0	15,2	127,6
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-136,0	131,2	-305,5	335,8	-637,7	3,5
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-10,5	-0,2	-10,0	-0,2	-11,8	-2,0
Andelar i andra bolag		-	-0,0	-	-0,8	-7,0	-7,8
Derivat		25,5	8,9	4,8	56,8	41,0	92,9
Resultat före skatt		-115,8	218,9	-299,0	515,6	-600,3	214,3
Aktuell skatt		-0,2	0,1	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3
Uppskjuten skatt		51,5	-34,8	78,7	-92,2	115,9	-54,9
Periodens/årets resultat		-64,5	184,3	-220,6	423,3	-484,8	159,1
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>							
Moderbolagets aktieägare		-64,2	184,3	-220,3	423,3	-484,1	159,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,3	0,0	-0,3	0,0	-0,7	-0,4
<i>Resultat per aktie</i>							
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-0,98	1,96	-3,01	4,56	-6,49	1,08
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	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	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	2	9 055,1	9 934,2	10 149,7
Rörelsefastigheter		23,6	13,0	25,8
Inventarier		16,7	17,8	17,5
Licenser		4,6	5,8	5,2
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		9 100,1	9 970,7	10 198,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i joint ventures		335,9	389,2	352,0
Andelar i andra bolag		153,4	154,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar		25,8	128,8	39,6
Derivat		215,7	106,7	142,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		730,9	779,0	687,8
Summa anläggningstillgångar		9 831,0	10 749,8	10 886,1
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Varulager		1,7	16,0	2,3
Kundfordringar		1,4	1,5	1,2
Skattefordringar		3,3	3,2	3,0
Fordringar på joint ventures		32,7	5,9	10,7
Övriga fordringar		202,5	116,7	120,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39,3	17,0	20,4
Likvida medel		564,3	599,7	298,0
Summa omsättningstillgångar		845,2	760,0	455,6
Summa tillgångar		10 676,2	11 509,7	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		756,4	1 326,4	1 045,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 696,4	3 266,4	2 985,8
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	0,7	0,3
Totalt eget kapital		2 696,4	3 267,1	2 986,1
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		461,6	577,5	540,2
Långfristiga leasingskulder		202,3	142,4	189,1
Långfristiga räntebärande skulder		4 275,0	6 227,9	5 109,6
Summa långfristiga skulder		4 938,9	6 947,7	5 838,9
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder		2 750,0	948,8	2 233,7
Kortfristiga leasingskulder		33,2	13,1	20,5
Leverantörsskulder		55,9	74,8	76,3
Skatteskulder		4,6	5,0	7,3
Övriga skulder		62,4	72,0	39,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134,8	181,4	138,9
Summa kortfristiga skulder		3 040,9	1 294,9	2 516,6
Summa skulder		7 979,8	8 242,7	8 355,6
Summa eget kapital och skulder		10 676,2	11 509,7	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				423,3	0,0	423,3
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-13,5	-	-13,5
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-62,4	-	-62,4
Utgående eget kapital 2022-06-30	547,9	942,0	450,0	1 326,4	0,7	3 267,1
Periodens resultat				-263,8	-0,4	-264,2
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-16,8	-	-16,8
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-16,8	-	-16,8
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				-220,3	-0,3	-220,6
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-20,2	-	-20,2
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-69,1	-	-69,1
Utgående eget kapital 2023-06-30	547,9	942,0	450,0	756,4	-	2 696,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat	5,3	79,0	11,6	124,0	15,2	127,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28,4	-64,5	50,3	-98,5	106,0	-42,8
Betald skatt	-	-	-0,5	-	-1,1	-0,6
Förändring av varulager	0,5	-1,7	0,6	-0,2	14,3	13,5
Förändringar av rörelsefordringar	-63,2	-16,8	-115,8	-15,8	-38,3	61,7
Förändringar av rörelseskulder	-9,6	-1,9	-26,8	-17,0	-107,2	-97,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38,6	-6,0	-80,7	-7,5	-11,2	62,0
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-36,1	-248,9	-152,4	-580,2	-461,6	-889,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-270,2	-156,8	-304,8	-515,7	-477,0	-687,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 264,0	85,9	1 275,5	85,9	1 276,4	86,8
Investeringar i licenser	-	-	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4
Investeringar i inventarier	-0,2	-0,2	-0,4	-2,3	-0,8	-2,8
Försäljning av inventarier	0,1	0,0	0,1	0,3	0,2	0,4
Utlåning till joint ventures	-17,8	-	-17,8	-	-20,4	-2,6
Investeringar i andra bolag	-	-0,0	-	-54,2	-6,0	-60,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	939,8	-320,1	800,1	-1 066,4	310,4	-1 556,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	190,5	516,9	591,2	1 508,6	770,1	1 687,6
Amortering av lån	-899,0	-107,5	-916,1	-140,1	-935,0	-159,0
Amortering av leasingskuld	-5,9	-2,8	-10,5	-5,5	-18,8	-13,8
Transaktion derivat	0,0	-24,3	-68,0	-24,3	-68,0	-24,3
Betalning hybridobligation	-9,7	-6,6	-18,8	-13,4	-34,0	-28,6
Utdelning stamaktier	-12,9	-12,9	-12,9	-12,9	-12,9	-12,9
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-745,9	353,7	-453,1	1 294,4	-334,6	1 412,9
Periodens kassaflöde	155,2	27,6	266,3	220,5	-35,4	-81,2
Likvida medel vid periodens/årets början	409,1	572,1	298,0	379,2	599,7	379,2
Likvida medel vid periodens/årets slut	564,3	599,7	564,3	599,7	564,3	298,0

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	220,3	171,8	1,5	1,6	-0,0	-	221,8	173,4
Fastighetskostnader	-70,2	-59,9	-1,4	-2,4	-	-0,0	-71,6	-62,3
Driftsöverskott	150,1	111,9	0,0	-0,8	-0,0	-0,0	150,1	111,1
Central administration	-8,5	-9,7	-19,7	-27,9	-	-	-28,2	-37,5
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-16,0	109,0	-16,0	109,0
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	0,3	-0,1	0,3	-0,1
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-16,3	109,1	-16,3	109,1
Räntenetto	-65,6	-35,9	-0,2	0,7	-28,6	-23,3	-94,4	-58,5
Förvaltningsresultat	76,0	66,3	-19,8	-28,0	-44,6	85,7	11,6	124,0
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-152,4	17,2	-153,1	318,6	-	-	-305,5	335,8
Fastigheter, realiserade	-10,5	-0,2	0,6	-	-0,0	-	-10,0	-0,2
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	-0,8	-	-0,8
Derivat	-	-	-	-	4,8	56,8	4,8	56,8
Resultat före skatt	-86,9	83,3	-172,3	290,6	-39,8	141,7	-299,0	515,6
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,2	-0,2
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	78,7	-92,2
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-220,6	423,3
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	7 776,9	8 243,7	1 676,1	2 235,2	378,0	270,9	9 831,0	10 749,8
Omsättningstillgångar	667,0	185,7	97,8	102,0	80,4	472,2	845,2	760,0
Summa tillgångar	8 443,8	8 429,4	1 773,9	2 337,2	458,4	743,1	10 676,2	11 509,7
Långfristiga skulder	4 048,9	4 808,7	466,7	1 099,6	423,3	1 039,5	4 938,9	6 947,7
Kortfristiga skulder	1 421,9	902,8	671,5	203,9	947,6	188,2	3 040,9	1 294,9
Summa skulder	5 470,8	5 711,5	1 138,2	1 303,5	1 370,9	1 227,7	7 979,8	8 242,7
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 696,4	3 267,1
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	10 676,2	11 509,7

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023	2022	2023	2022	2022 jul-	2022
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	2023 jun	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal bostäder i förvaltning	4 829	4 602	4 829	4 602	4 829	5 012
Antal bostäder i produktion	881	1 522	881	1 522	881	1 348
Antal bostäder i projekt	3 673	4 038	3 673	4 038	3 673	3 517
Totalt antal bostäder	9 383	10 162	9 383	10 162	9 383	9 877
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	142,1	136,7	142,1	136,7	142,1	155,7
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	33,3	38,3	33,3	38,3	33,3	31,5
Total uthyrbar yta, tkvm	175,4	175,0	175,4	175,0	175,4	187,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,4	97,4	97,1	98,0	97,9
Överskottsgrad, %	73,9	70,6	67,7	64,1	66,7	64,8
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>						
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-36,1	-248,9	-152,4	-580,2	-461,6	-889,5
Förvärv	-270,2	-156,8	-304,8	-515,7	-477,0	-687,9
Avyttringar	1 264,0	85,9	1 275,5	85,9	1 276,4	86,8
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-	-	-18,0	5,3
Soliditet, %	25,3	28,4	25,3	28,4	25,3	26,3
Belåningsgrad, %	65,8	62,4	65,8	62,4	65,8	64,7
Belåningsgrad netto, %	63,9	60,3	63,9	60,3	63,9	63,8
Genomsnittlig räntenivå, %	3,3	2,3	3,3	2,3	3,3	3,1
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	-	-	1,6	1,8
Räntebindningstid, antal månader	24	29	24	29	24	23
Kapitalbindningstid, antal månader	21	27	21	27	21	23
Aktierelaterade nyckeltal						
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	18,0	18,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00	10,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,17	0,74	-0,31	1,08	-0,67	0,71
Resultat per stamaktie, kr	-0,98	1,96	-3,01	4,56	-6,49	1,08
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,98	1,96	-3,01	4,56	-6,50	1,08
Eget kapital, Mkr	2 696,4	3 267,1	2 696,4	3 267,1	2 696,4	2 986,1
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 727,5	2 297,5	1 727,5	2 297,5	1 727,5	2 016,9
Eget kapital per stamaktie, kr	20,12	26,76	20,12	26,76	20,12	23,49
EPRA NRV, Mkr	2 942,3	3 737,8	2 942,3	3 737,8	2 942,3	3 383,5
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 414,3
EPRA NRV per stamaktie, kr	22,98	32,24	22,98	32,24	22,98	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-	-	-28,7	0,7

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter	20,4	12,1	33,9	25,1	66,7	57,8
Rörelsens kostnader	-28,7	-29,2	-55,6	-57,2	-104,2	-105,8
Rörelseresultat	-8,3	-17,1	-21,6	-32,2	-37,5	-48,0
Resultat från finansiella poster	20,2	-9,3	-12,3	26,9	-12,7	26,5
Resultat efter finansiella poster	11,8	-26,4	-34,0	-5,3	-50,2	-21,5
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	26,1	26,1
Resultat före skatt	11,8	-26,4	-34,0	-5,3	-24,1	4,6
Skatt	-6,9	-1,8	-4,2	-11,7	-8,2	-15,6
Periodens/årets resultat	5,0	-28,3	-38,2	-17,0	-32,3	-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	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	4,6	5,8	5,2
Materiella anläggningstillgångar	2,7	2,8	2,6
Finansiella anläggningstillgångar	2 392,6	2 273,4	2 319,8
Anläggningstillgångar	2 399,9	2 281,9	2 327,7
Omsättningstillgångar	2 185,7	2 140,5	1 929,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 585,6	4 422,4	4 257,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	547,9	547,9	547,9
Fritt eget kapital	838,2	956,3	945,5
Summa eget kapital	1 386,1	1 504,3	1 493,5
Långfristiga skulder	721,6	1 501,0	1 113,3
Kortfristiga skulder	2 478,0	1 417,1	1 650,8
Summa skulder	3 199,6	2 918,1	2 764,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 585,6	4 422,4	4 257,5

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med juni 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 221,8 Mkr (173,4). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 27,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,4 procent (97,1).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till hyreshöjningar samt lägre vakanser jämfört med samma period 2022. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,2 procent varav lägre vakanser bidrar med 0,7 procentenheter och intäkter från vidarefakturerade kostnader med 0,4 procentenheter. K2A har även förvaltat ett större bestånd jämfört med föregående år (mot slutet av perioden har beståndet reducerats som en följd av försäljningen av åtta fastigheter). Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 175,4 tkvm den 30 juni 2023 jämfört med 175,0 tkvm den 30 juni 2022, vilket innebär en ökning med 0,2 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 30 juni 2023 uppgick, på årsbasis, till 420,7 Mkr (393,1), vilket motsvarar en tillväxt om 7,0 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2023	2022	Förändring, %
	jan-jun	jan-jun	
Studentbostäder	101,2	74,6	35,7
Hyresbostäder	88,5	69,8	26,7
Samhällsfastigheter	32,1	29,0	10,8
Totala intäkter	221,8	173,4	27,9

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 71,6 Mkr (62,3), vilket motsvarade en ökning om 15,0 procent. Ökningen förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-jun 2023

Mkr	Studentbostäder	Hyresbostäder	Samhällsfastigheter	Totalt
Driftskostnader	-24,5	-18,1	-5,1	-47,6
Underhåll	-2,5	-2,1	-1,2	-5,8
Fastighetsskatt	-1,2	-0,5	-0,0	-1,7
Avskrivningar	-	-0,8	-	-0,8
Direkta fastighetskostnader	-28,1	-21,5	-6,2	-55,8
Fastighetsadministration				-15,9
Totala fastighetskostnader				-71,6

Fastighetskostnader jan-jun 2022

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

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -55,0 Mkr (-49,9) vilket motsvarar en ökning med 10,3 procent. Ökningen förklaras främst av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2022. Under jämförelseperioden belastades driftskostnaderna med -1,9 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21. Elstöd påverkar driftsnettot positivt för andra kvartalet 2023 med 3,7 Mkr. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 3,4 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -15,9 Mkr (-12,0). Ökningen är främst hänförlig till att K2A stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 150,1 Mkr (111,1), vilket motsvarade en ökning med 35,2 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 66,7 procent (65,6).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -28,2 Mkr (-37,5), vilket motsvarade en minskning av kostnaderna med -25,0 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 4,0 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 -8,5 Mkr (-9,7) respektive -19,7 Mkr (-27,9).

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -16,0 Mkr (109,0). Förändringen jämfört med motsvarande period 2022 beror till största delen på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till -16,3 Mkr (109,1).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -94,4 Mkr (-58,5). Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna ökat och räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,3 procent (2,3). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,6 (1,8).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -305,5 Mkr (335,8).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Förvaltningsobjekt	-152,4	17,2
Pågående projekt	-153,1	318,6
Totala värdeförändringar	-305,5	335,8
Totalt i procent av ingående balans	-3,0	3,5

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammanlagt nominellt värde om 3 575,0 Mkr (2 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till 4,8 Mkr (56,8).

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,2 Mkr (-0,2), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till 78,7 Mkr (-92,2) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 30 juni 2023 till 380,2 Mkr (311,8). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2023-06-30	2022-06-30
Fastigheter	510,1	619,1
Underskottsavdrag	-79,0	-63,9
Obeskattade reserver	0,7	2,0
Derivat	29,4	17,0
Övriga poster	0,4	3,4
Summa	461,6	577,5

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 57 personer (136) anställda i K2A. 47 medarbetare (47), varav 19 kvinnor (15), 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 (89) avser personal i K2A Trähus.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen (moderbolaget) köpte under perioden projektledningstjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 2,8 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 1,2 Mkr (1,9), varav 0,7 Mkr (1,4) 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 summera 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 30 juni 2023 tillgångar till ett värde om 10 676,2 Mkr (11 509,7), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 055,1 Mkr (9 934,2). Likvida medel uppgick per balansdagen till 564,3 Mkr (599,7). Eget kapital uppgick till 2 696,4 Mkr (3 267,1).

Räntebärande skulder

K2A hade den 30 juni 2023 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 7 025,0 Mkr (7 176,6). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 63,9 procent (60,3). Den genomsnittliga räntenivån uppgick

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

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 24 månader (29) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 21 månader (27). K2A har ränteswapavtal om 3 575,0 Mkr (2 075,0).

Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 68,4 Mkr (77,1). Periodiserade transaktionskostnader om 11,1 Mkr (20,5) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	%
Fasträntelån	2 155,2	30,6
Räntesäkrade lån	3 575,0	50,8
Lån med rörlig ränta	1 305,9	18,6
Summa	7 036,1	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

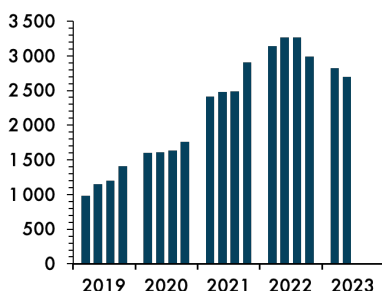
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig ränta	1 306	6,19	-	-	-
2023	270	1,78	1 243	1 145	98
2024	477	1,55	2 113	2 057	56
2025	3 012	2,59	2 842	2 842	-
2026	1 497	3,28	744	744	-
2028	475	2,63	347	247	100
Summa/genomsnitt	7 036	3,31	7 289	7 036	253

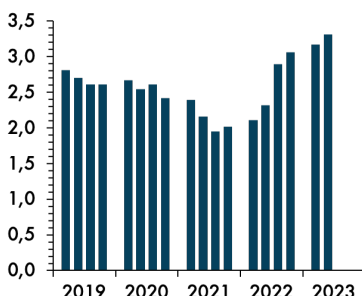
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

	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	0,2	400	Stibor 3M	3,95	7,64
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	0,9	400	Stibor 3M	3,25	6,95
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	1,8	400	Stibor 3M	3,00	6,35
MTN 103	2022-03-18	2024-12-18	1,5	300	Stibor 3M	4,40	8,17
Totalt emitterat belopp				1 500			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	9,45
Totalt emitterat belopp				450			

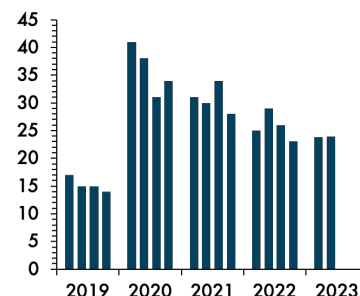
Eget kapital, Mkr



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 24. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se årsredovisningen för 2022 (not 15).

Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2023-06-30	2022-06-30
Diskonteringsränta bostäder	6,0	5,6
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	7,5	6,6
Direktavkastningskrav		
Bostäder	3,9	3,6
Samhällsfastigheter	5,4	4,6
Vägt genomsnitt	4,1	3,8

Fastighetsbeståndets värde har minskat med -1 122,1 Mkr jämfört med den 31 december 2022. Minskningen förklaras främst av försäljning och frånträde av åtta förvaltningsfastigheter under andra kvartalet 2023 om totalt 1 265 Mkr.

Under perioden har 797,4 Mkr (1 451,0) 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 148,1 Mkr (78,4).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 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	-	313,4	313,4
Försäljningar	-1 265,0	-11,5	-1 276,5
Investeringar	3,3	145,6	149,0
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	34,9	-	34,9
Värdeförändringar			
Orealiserade	-144,9	-153,1	-298,0
Realiserade	-10,5	0,6	-10,0
Nyttjanderättstillgångar	-7,4	-	-7,4
Omklassificering	797,4	-797,4	-0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	7 776,9	1 278,3	9 055,1

Förändring av fastighetsbeståndet jan-jun 2022

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	6 732,3	1 726,1	8 458,4
Förvärv av fastigheter	-	16,8	16,8
Tillgångsförvärv via dotterbolag	101,0	420,1	521,1
Försäljningar	-85,9	-	-85,9
Investeringar	26,4	595,1	621,5
Förvärv/förlängning nyttjanderättstillgångar	2,0	64,7	66,7
Värdeförändringar			
Orealiserade	20,8	318,6	339,4
Nyttjanderättstillgångar	-3,6	-	-3,6
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	1 451,0	-1 451,0	0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 243,9	1 690,4	9 934,3

Not 3 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser inträffade efter periodens utgång.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter och risker i kassaflödet

K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 25
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 14
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 realiserbart verkligt värde.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader, projektstyrning samt risker relaterade till pandemier är de operativa risker K2A har identifierat och beskriver tillsammans med hantering av riskerna i bolagets senaste årsredovisning.

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

	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 747	3 340
Aktuell hyra, kr/kvm	1 938	2 469
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,7	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,2	1,5
Aktuell vakans, %	4,5	2,1
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 256	2 377
Diskonteringsränta, %	7,5	6,0
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,5	3,8

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring	Samhällsfastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5%	+/- 26	+/- 250
Förväntad långsiktig vakans	+/- 5%	-/+ 26	-/+ 250
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5%	-/+ 4	-/+ 63
Diskonteringsränta	+/- 1%	-/+ 101	-/+ 760
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 1%	-/+ 96	-/+ 1 351

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

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

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	17 453 015	6 806 160	93 085	27 194 100	31,0	28,8
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	7 789 661	-	13 864	10 215 525	11,7	17,4
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
SEB Fonder	-	5 458 183	-	-	5 458 183	6,2	3,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	4 245 918	-	-	4 245 918	4,8	2,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 738 190	-	-	3 738 190	4,3	2,0
Enter Sverige	-	3 028 913	-	-	3 028 913	3,5	1,7
Ludwig Holmgren	762 000	1 195 419	-	2 032	1 959 451	2,2	4,8
Humle fonder	-	1 524 865	-	-	1 524 865	1,7	0,8
Swedbank Försäkring	-	1 362 262	-	15 296	1 377 558	1,6	0,8
Swedbank Fonder	-	1 260 000	-	-	1 260 000	1,4	0,7
Avanza Pension	-	1 071 356	-	170 804	1 242 160	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Handelsbanken Liv	-	661 371	-	2 390	663 761	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Nordea Liv	-	438 079	-	13 464	451 543	0,5	0,2
Diskretionär fond	-	417 946	-	-	417 946	0,5	0,2
Handelsbanken Fonder	-	379 331	-	-	379 331	0,4	0,2
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Övriga	-	5 023 613	-	1 456 707	6 480 320	7,4	3,5
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 17 juli 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

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

Eget kapital per stamaktie

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

EPRA

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

EPRA NRV

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

EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare

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

EPRA NRV per stamaktie

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens 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 aktieägars andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. Mättet är definierat i IFRS.

Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder.

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 röntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Hysesintäkter 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 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie						
Förvaltningsresultat	5,3	79,0	11,6	124,0	15,2	127,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-10,6	-6,9	-20,2	-13,5	-36,9	-30,2
Justerat förvaltningsresultat	-14,3	63,1	-26,6	92,5	-57,8	61,3
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,17	0,74	-0,31	1,08	-0,67	0,71
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)						
Resultat efter skatt	-64,5	184,3	-220,6	423,3	-484,8	159,1
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-18,0	-18,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-10,6	-6,9	-20,2	-13,5	-36,9	-30,2
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-84,1	168,4	-258,8	391,7	-557,8	92,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-0,98	1,96	-3,01	4,56	-6,50	1,08
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande, kr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
Resultat per stamaktie, kr	-0,98	1,96	-3,01	4,56	-6,49	1,08
Eget kapital per stamaktie						
Eget kapital	2 696,4	3 267,1	2 696,4	3 267,1	2 696,4	2 986,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,7	-	-0,7	-	-0,3
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 727,5	2 297,5	1 727,5	2 297,5	1 727,5	2 016,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	20,12	26,76	20,12	26,76	20,12	23,49
EPRA NRV per stamaktie						
EPRA NRV	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 414,3
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
EPRA NRV per stamaktie, kr	22,98	32,24	22,98	32,24	22,98	28,12
Överskottsgrad						
Hysesintäkter	111,4	87,8	221,8	173,4	423,1	374,7
Driftsöverskott	82,3	62,0	150,1	111,1	282,1	243,0
Överskottsgrad, %	73,9	70,6	67,7	64,1	66,7	64,8
Avkastning på eget kapital						
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-484,8	878,5	-484,8	878,5	-484,8	159,1
Eget kapital utgående balans	2 696,4	3 267,1	2 696,4	3 267,1	2 696,4	2 986,1
Avkastning på eget kapital, %	-18,0	26,9	-18,0	26,9	-18,0	5,3
Soliditet						
Eget kapital	2 696,4	3 267,1	2 696,4	3 267,1	2 696,4	2 986,1
Totala tillgångar	10 676,2	11 509,7	10 676,2	11 509,7	10 676,2	11 341,7
Soliditet, %	25,3	28,4	25,3	28,4	25,3	26,3

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jul- 2023 jun	2022 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing						
Långfristiga räntebärande skulder	4 477,9	6 227,9	4 477,9	6 227,9	4 477,9	5 109,6
Långfristiga leasingsskulder	202,3	142,4	202,3	142,4	202,3	189,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 547,2	948,8	2 547,2	948,8	2 547,2	2 233,7
Kortfristiga leasingsskulder	33,2	13,1	33,2	13,1	33,2	20,5
Räntebärande skuld	7 260,5	7 332,1	7 260,5	7 332,1	7 260,5	7 552,9
Leasingsskulder	-235,4	-155,4	-235,4	-155,4	-235,4	-209,6
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 025,0	7 176,6	7 025,0	7 176,6	7 025,0	7 343,3
Nettoskuld						
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 025,0	7 176,6	7 025,0	7 176,6	7 025,0	7 343,3
Likvida medel	-564,3	-599,7	-564,3	-599,7	-564,3	-298,0
Nettoskuld	6 460,7	6 576,9	6 460,7	6 576,9	6 460,7	7 045,3
Belåningsgrad						
Räntebärande skuld exklusive leasing	7 025,0	7 176,6	7 025,0	7 176,6	7 025,0	7 343,3
Totala tillgångar	10 676,2	11 509,7	10 676,2	11 509,7	10 676,2	11 341,7
Belåningsgrad, %	65,8	62,4	65,8	62,4	65,8	64,7
Belåningsgrad netto						
Nettoskuld	6 460,7	6 576,9	6 460,7	6 576,9	6 460,7	7 045,3
Totala tillgångar minus likvida medel	10 111,9	10 910,0	10 111,9	10 910,0	10 111,9	11 043,7
Belåningsgrad netto, %	63,9	60,3	63,9	60,3	63,9	63,8
Räntetäckningsgrad, 12 månader						
Driftsöverskott	-	-	-	-	282,1	243,0
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-	-	-15,2	-16,3
Räntenetto	-	-	-	-	-164,0	-128,1
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	-	-	1,6	1,8
EPRA NRV						
Eget kapital	2 696,4	3 267,1	2 696,4	3 267,1	2 696,4	2 986,1
Derivat	-215,7	-106,7	-215,7	-106,7	-215,7	-142,9
Uppskjuten skatt	461,6	577,5	461,6	577,5	461,6	540,2
EPRA NRV	2 942,3	3 737,8	2 942,3	3 737,8	2 942,3	3 383,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,7	-	-0,7	-	-0,3
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 768,3	1 973,4	2 414,3
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie						
IB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	25,32	30,73	32,24	21,93	32,24	27,91
UB EPRA NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	22,98	32,24	22,98	32,24	22,98	28,12
Tillväxt EPRA NRV per stamaktie (12 månader), %	-28,7	47,0	-28,7	47,0	-28,7	0,7

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Delårsrapport Q3 januari-september 2023	8 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	14 februari 2024

PREFERENSAKTIEUTDELNING

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

För ytterligare information vänligen kontakta:
Johan Knaust, VD, 0707-40 04 50, joan.knaust@k2a.se
Christian Lindberg, vice VD, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se
Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 juli 2023.



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